MEMORIA EXPLICATIVA

ENMIENDAS PLAN REGULADOR COMUNAL DE ANTOFAGASTA

1. ANTECEDENTES GENERALES.

El Plan Regulador Comunal de Antofagasta (PRCA), vigente a partir de su publicación en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002 , Plan seccional la Chimba 16.05.2001 y Modificación Plan Regulador Comunal Sector Norte 14.07.2012. No obstante ello, en virtud al crecimiento económico de Antofagasta, resulta urgente que este instrumento de planificación urbana y territorial, sea capaz de responder al aumento de las inversiones de manera armoniosa y óptima; y que permitan mantener nuestra comuna posicionada como el principal centro urbano de equipamientos y de servicios de la región y del norte grande de nuestro país y sobre todo permitan una mejor calidad de vida urbana para sus residentes.

2. OBJETIVO MODIFICACION.

La modificación al PRCA tiene por objeto redefinir algunas condiciones normativas establecidas por este Instrumento de Planificación Territorial, específicamente en el sector céntrico la ciudad, que normen de manera estructurada y coherente dicha área; generando un cuerpo normativo adecuado a la problemática urbana actual que incentiven la reutilización y revitalización del suelo urbano céntrico consolidado en vez del crecimiento de nuevos suelos que requieren de macro-urbanizaciones con todo el esfuerzo que ello significa para el Estado. Se propone que las nuevas normas urbanísticas mejoren e incentiven la ocupación de las áreas céntricas ya consolidadas de nuestras ciudades, valorando de esta manera sus atributos de ser áreas con mejor conectividad e integración urbana.

Las zonas a modificar, son las comprendidas en la Macro Área, Áreas Consolidadas, del Plan Regulador Comunal de Antofagasta, identificadas con el código C en la Ordenanza vigente, además de las zonas adyacentes al área central, Zona E4b correspondiente a la Macro área, Áreas especiales y la zona C1Bc correspondiente a la Zona Urbanizable de Desarrollo Condicionado ZUDC O1 Puerto de Antofagasta; zonas modificación La Chimba 2001 ZM1,ZM2,ZU1,ZU2 Y ZU3; Zonas modificación sector norte 2012 ZEC-1,ZEC-2,ZEC-3,ZH-1,ZH-2,ZH-3,ZM-1,ZM-2,ZM-3.



3. ELEMENTOS DE DIAGNOSTICO

3.1 Contexto demográfico

Población		
Ciudad	**Año 2002**	**Año 2012**
Antofagasta	296.905	337.934

Fuente: INE

Al número de habitantes de la ciudad es importante agregar la población flotante proveniente del sector minero, construcción y turismo, aproximadamente 30.000 personas al mes, a los cuales la ciudad debe dar una adecuada respuesta en cuanto a servicios e infraestructura.

3.2 Contexto económico

De acuerdo a las Estadísticas de Empresas por región del SII, del año 2005 al 2013, en la ciudad de Antofagasta podemos observar que las empresas con mayor presencia estos años, han sido aquellas vinculadas al comercio, la actividad inmobiliaria, transporte y construcción.

AÑO COMERCIAL	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
REGION / COMUNA / RUBRO	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas	Numero de Empresas
II REGION DE ANTOFAGASTA	**24.318**	**24.957**	**25.189**	**25.705**	**25.952**	**26.431**	**27.311**	**28.249**	**29.398**
ANTOFAGASTA	**15.075**	**15.427**	**15.513**	**15.716**	**15.894**	**16.240**	**16.869**	**17.594**	**18.510**
H-COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR, REP. VEH.AUTOMOTORES/ENSERES DOMESTICOS	6.275	6.434	6.579	6.462	6.356	6.281	6.258	6.350	6.490
L-ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	1.909	1.953	1.655	1.732	1.807	1.891	2.081	2.207	2.457
J-TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	1.902	1.897	1.986	2.011	1.867	1.909	2.053	2.142	2.260
G-CONSTRUCCION	1.737	1.764	1.836	1.918	1.979	2.068	2.108	2.156	2.322
P-OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES	784	766	584	616	753	793	822	863	837
I-HOTELES Y RESTAURANTES	610	634	682	712	782	815	868	936	1.022

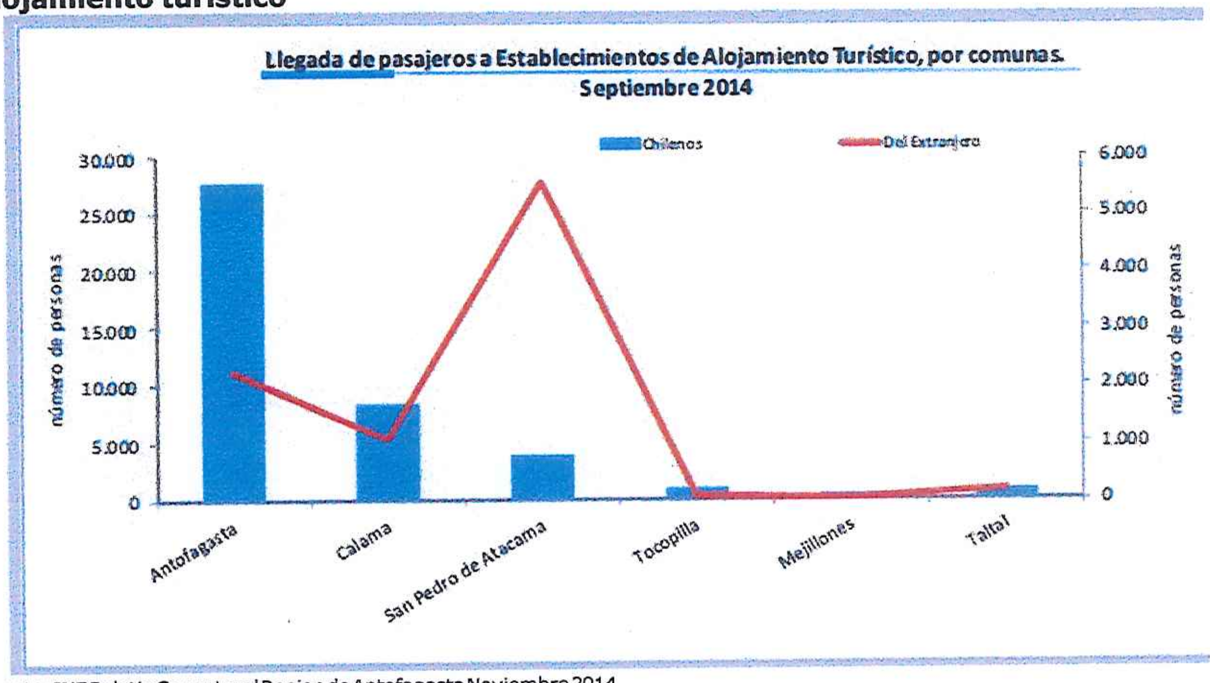
Fuente: SII

Es importante destacar el caso de las empresas relacionadas a Hoteles y restaurantes que estos últimos años han tenido un crecimiento de casi un 70%, lo que concuerda con el auge económico sostenido de la región de Antofagasta y su población flotante tanto por trabajo como por turismo.

Un ejemplo de esto lo muestra el siguiente gráfico donde se puede apreciar durante el mes de septiembre de 2014 una población de casi 30.000 personas albergadas en los establecimientos de alojamiento turístico de la Comuna de Antofagasta.



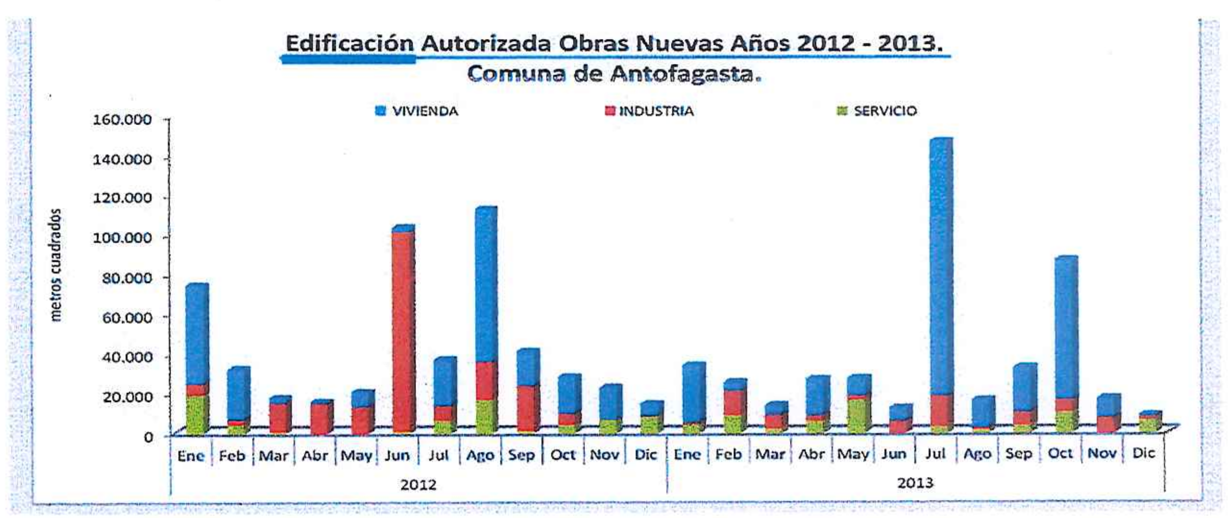
Alojamiento turístico



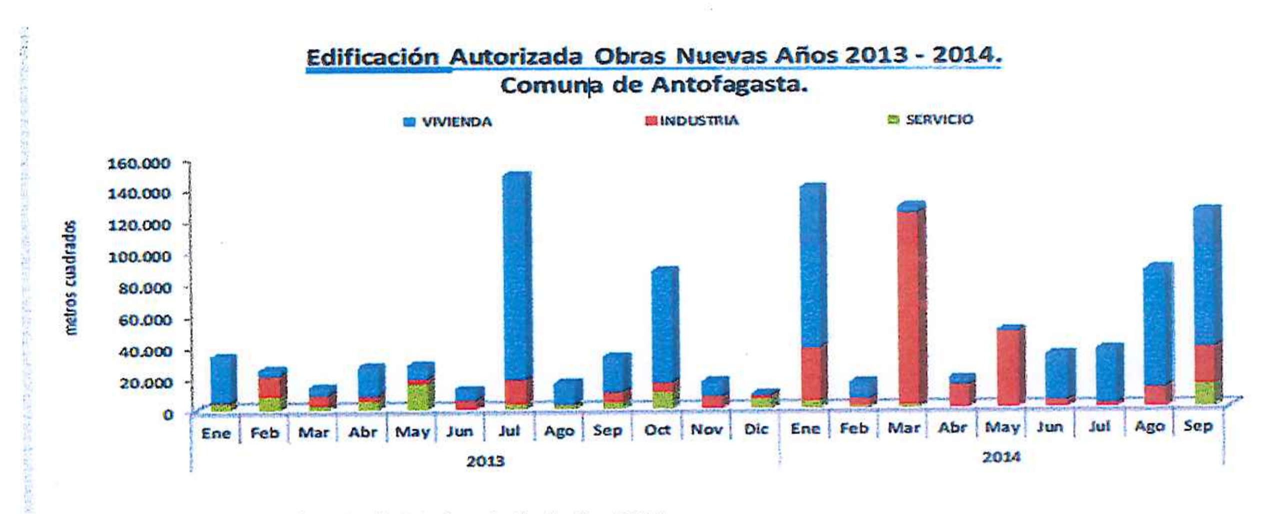
Fuente: INE Boletin Coyuntural Region de Antofagasta Noviembre 2014

Permisos de edificación

En relación a las nuevas obras de autorizadas en la Comuna de Antofagasta para el período 2012-2013-2014, es importante analizar el alza que a mediados del 2014 se ha producido en la construcción de nuevas destinadas a viviendas como asimismo al incremento en los servicios.



Fuente: INE Boletin Coyuntural Region de Antofagasta Febrero 2014



Fuente: INE Boletin Coyuntural Region de Antofagasta Noviembre 2014

Es importante apreciar que a partir de Junio de 2014 las obras nuevas destinadas a vivienda, luego de un período de casi nula participación, están en alza. Por este motivo se considera prioritario, aprovechando esta reactivación, establecer condiciones que permitan la generación y emplazamiento de nuevos habitantes en las áreas que presentan mejor conectividad, como lo es el área central, y revertir su despoblamiento, generando zonas mixtas e integradas social y territorialmente.

3.3 Diagnóstico urbano

La dinámica inmobiliaria residencial de Antofagasta se ha caracterizado por un fuerte cambio en la tipología habitacional, pasando, los departamentos de participar con un 6% de la edificación residencial en el año 2002, a participar con el 63% de las nuevas viviendas del año 2007. Esta tendencia está marcando fuertemente una reestructuración de la demanda y en la imagen urbana de la ciudad. [1]

De acuerdo a lo señalado en el Diagnóstico Sector Urbano Territorial, el área central de la ciudad presenta un alto valor del suelo lo que dificulta la renovación urbana y la consolidación de proyectos en general.

Por lo tanto, el centro evidencia un claro despoblamiento asociado a las nuevas tendencias de localización. Las dinámicas de la ciudad ameritan analizar las

---

[1 y 2] Plan de Desarrollo Comunal de Antofagasta 2013 -2022 Volumen 1 Diagnóstico

condiciones del área central fundacional y su entorno, otorgando incentivos de renovación urbana que releven su potencial y eviten su deterioro.[2]

Es importante por lo tanto generar condiciones que favorezcan la inversión, de tal manera propiciar el desarrollo inmobiliario mixto en las áreas consolidadas.

Para el diagnóstico de cada uno de los sectores, se utilizaron los siguientes factores como parámetro de análisis:

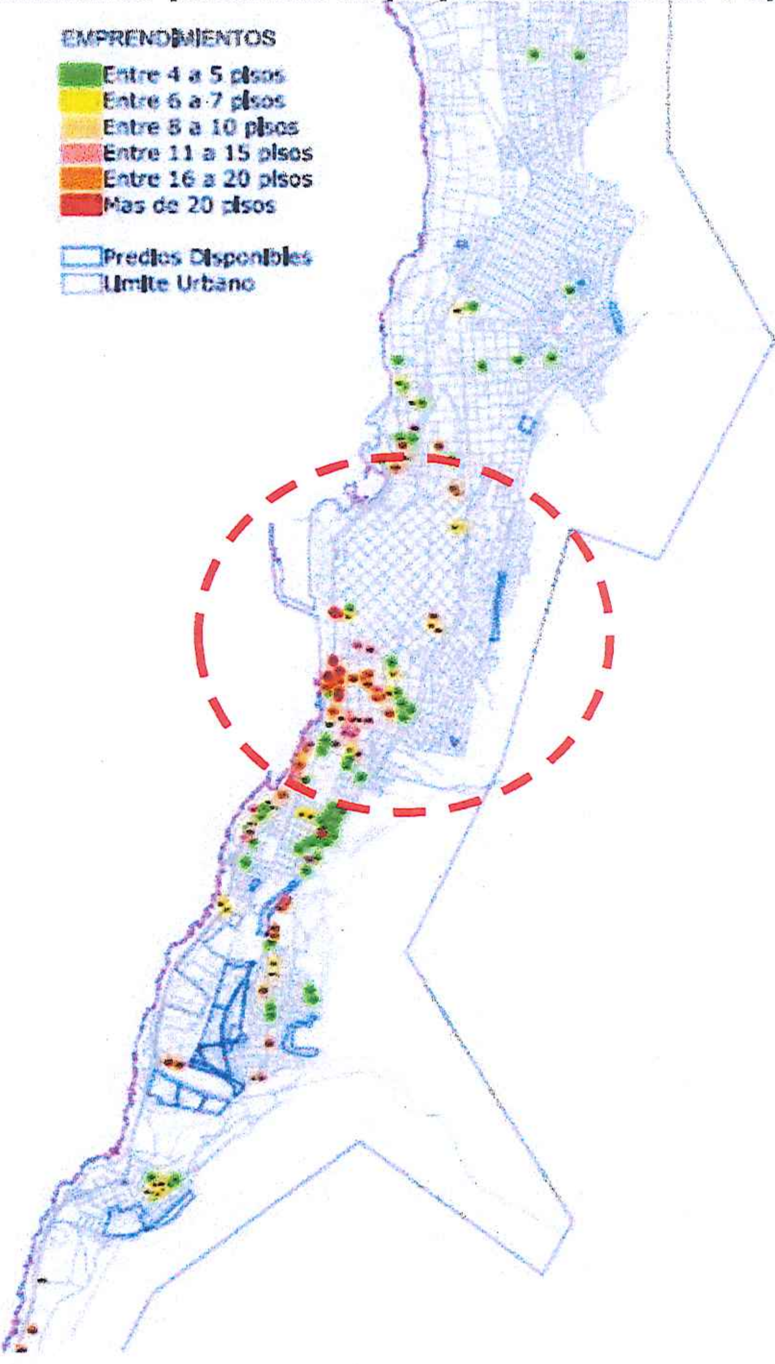
1. Terrenos disponibles



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnóstico

En esta imagen se aprecia cómo en gran parte del área central la disponibilidad de suelo es de menos de 150 mts^2 por manzana

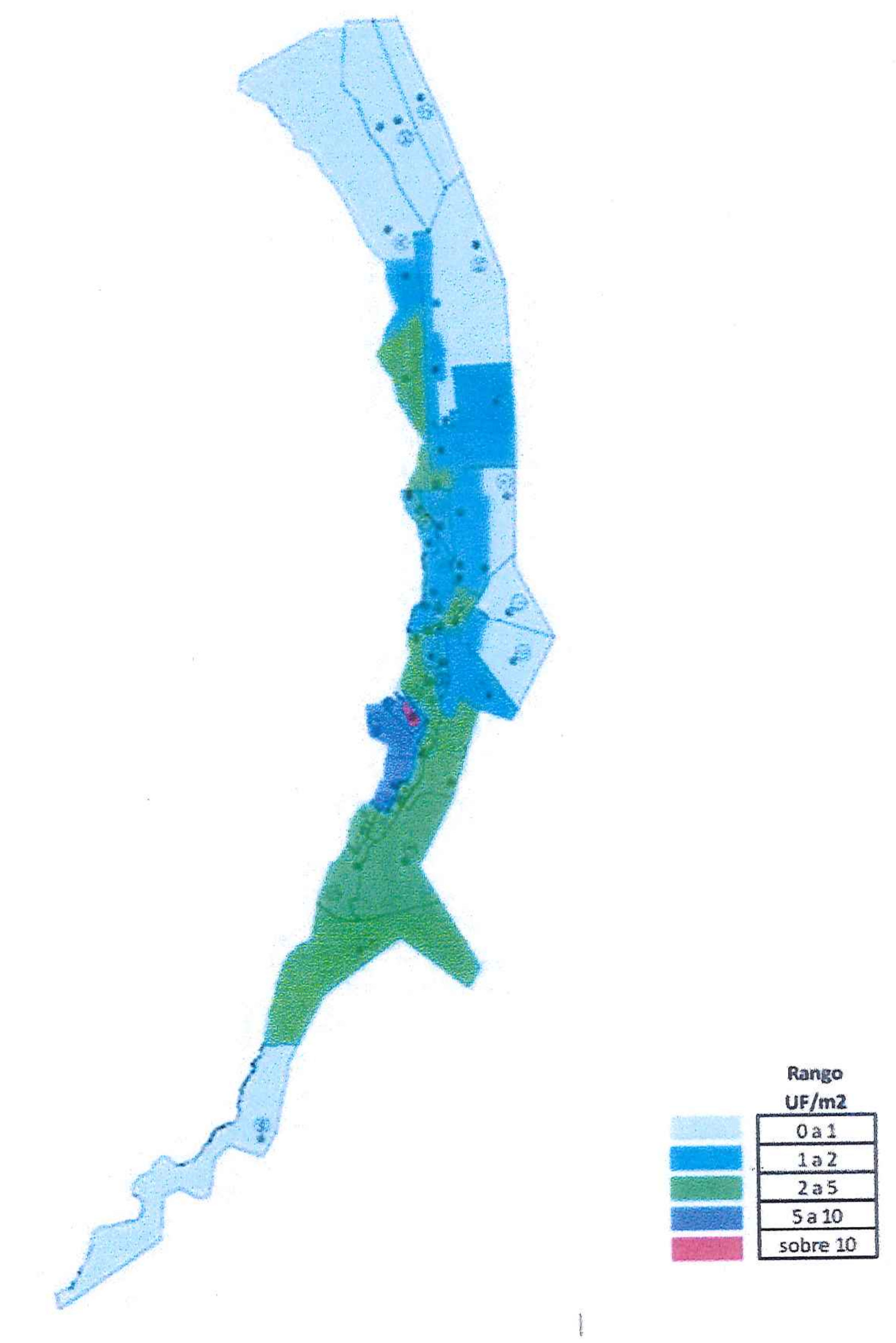
2. Emprendimientos (desarrollo de proyectos de acuerdo a tipología)



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnóstico

En esta imagen se puede apreciar que la localización de los proyectos inmobiliarios se concentra al sur del centro histórico, y hacia el borde costero aquellos de mayor altura (hasta 20 pisos).

3 Valor del suelo por m²



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnostico

Otro factor relevante dentro de la dinámica urbana es el precio del suelo, dada la morfología de Antogasta, los mayores valores de suelo se concentran entorno al área central, disminuyendo el valor del suelo a medida que nos alejamos de este centro, distanciamiento que genera a los habitantes de estos territorios, un aumento de los tiempo y costos de traslados.

4. CRITERIOS DE MODIFICACION

Las observaciones efectuadas por la Contraloría General de la República en su dictamen N°082539N14 de fecha 24.10.2014, en el cual reitera que la DOM deberá abstenerse de aplicar el artículo 54 del PRCA y por ende dejar sin efecto los incrementos normativos a que este artículo hacía mención, deja a las zonas C1A, C1B, C2 Y C4 con una normativa, que no favorece el desarrollo de proyectos en estos territorios.
Además de acuerdo a lo indicado en el dictamen, el municipio, a la brevedad debe corregir las observaciones formuladas, de manera de ajustar el PRCA al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa de ese Órgano Fiscalizador.

Dado lo anterior, considerando que a la brevedad se debe dar solución al dictamen de contraloría y además conforme al diagnóstico descrito anteriormente en el sentido de abordar el tema de revitalizar el centro urbano; se considera que el procedimiento más adecuado que permite hacerse cargo de estas problemáticas en un corto plazo, es realizar esta modificación al Plan Regulador Comunal, mediante el procedimiento de enmiendas al IPT.

Lo anterior basado en que la Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal, que se aplica a determinadas y acotadas normas urbanísticas, introduciendo variaciones menores a estas, además su trámite de aprobación es considerablemente más breve que el de una modificación normal al instrumento de planificación territorial. Lo que permite a mediano plazo, gestionar y realizar acciones concretas en el territorio, evitando el tiempo genere deterioro y desincentivos en las áreas consolidadas.

El objetivo de esta modificación por lo tanto será ajustar a derecho el PRC de Antofagasta y además incentivar el desarrollo de nuevos proyectos en las áreas consolidadas de la ciudad, así como también en algunas zonas adyacentes a estas.

Las condiciones urbanísticas a modificar por zona, serán analizadas y definidas en cada una de estas, dentro de los parámetros que señala el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

5. CONTENIDO DE ENMIENDAS AL PLAN

Esta propuesta de enmiendas, se enmarca en las materias que señala el Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), punto 3. Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establece la ordenanza general de esta ley. (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones – OGUC)

El desarrollo de esta, se realizará en base a una revisión y análisis de cada una de las zonas a modificar, basado en el diagnóstico macro, a partir de lo cual se levantará la propuesta para cada una de estas zonas.

Las áreas a modificar del PRCA, corresponden a las áreas consolidadas, algunas áreas adyacentes a estas, zonas de modificación la Chimba 2001 y zonas Modificación sector Norte 2012, cuyas superficies se detallan a continuación.

AREAS CONSOLIDADAS

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
CC	*18,01*	*0,75*	*Zona Centro Cívico*
C1a	*88,73*	*3,72*	*Centro Institucional y Comercial*
C1b	*143,75*	*6,02*	*Sub Centro Urbano*
C1c	*51,82*	*2,17*	*Sub Centro Equipamiento Regional*
C1d	*25,43*	*1,07*	*Sub Centro Turístico Comunal*
C2	*127,23*	*5,33*	*Barrios Costeros de Alta densidad*
C3	*253,30*	*10,62*	*Barrios Costeros de Densidad Media*
C4	*361,49*	*15,15*	*Habitacional*
C5	*501,86*	*21,03*	*Habitacional*
C6	*363,96*	*15,25*	*Habitacional*
C7	*112,30*	*4,71*	*Industrial*
C7a	*54,50*	*2,29*	*Mixta*

C8	*158, 85*	*6,66*	*Habitacional*
C9	*124,89*	*5,23*	*Habitacional*
Total	*2.386,12*	*100%*	

De las áreas especiales la zona a modificar corresponde a la Zona E4b y ZODUC O1, adyacentes a las señaladas anteriormente.

AREAS ESPECIALES (Superficie total: 15.010,18 Ha)

ZONA	***SUPERFICIE EN HECTÁREAS***	***PORCENTAJE %***	***PERFIL DE USOS***
E4b	*13,16*	*0,09*	*Turística Hotelera*

ZODUC O1 (Superficie total: 29,48 Ha)

ZONA	***SUPERFICIE EN HECTÁREAS***	***PORCENTAJE %***	***PERFIL DE USOS***
C1Bc	*4,6*	*0,15%*	*ZDUC Puerto mixta alta densidad*

Zonas modificación La Chimba 2001 (superficie total :417,17)

Zona	**Superficie en Ha**	**Porcentaje**	**Perfil de usos**
ZM1	21,44	5,14%	Zona mixta
ZM2	20,75	4,97%	Zona mixta
ZU1	36,39	8,72%	Preferentemente residencial
ZU2	111,63	26,76%	Preferentemente residencial
ZU3	46,12	11,06%	Preferentemente residencial

Zonas modificación sector norte 2012 (Superficie total 3.087,4 Ha)

Zona	**Superficie en Ha**	**Porcentaje**	**Perfil de usos**
ZEC-1	111,9	3,6%	Zonas de equipamiento Tipo centro y Subcentro
ZEC-2	119,9	3,9%	Zonas de equipamiento Tipo centro y Subcentro
ZEC-3	35,3	1,1%	Zonas de equipamiento Tipo centro y Subcentro
ZH-1	164,2	5,3%	Preferentemente residencial
ZH-2	276	8,9%	Preferentemente residencial
ZH-3	262,8	8,5%	Preferentemente residencial
ZM-1	105,3	3,4%	Zona mixta
ZM-2	69,3	2,2%	Zona mixta
ZM-3	126,1	4,1%	Zona mixta

5.1 Análisis por zona

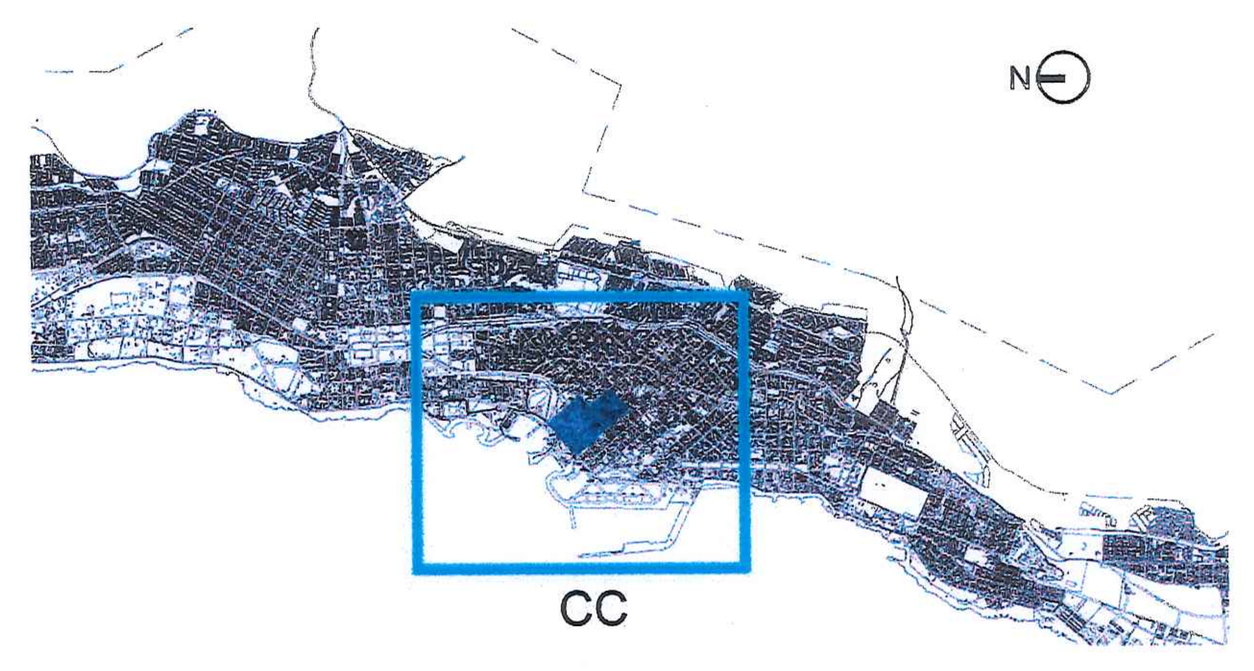
a) Zona CC: Zona Centro Cívico

a.1) Descripción

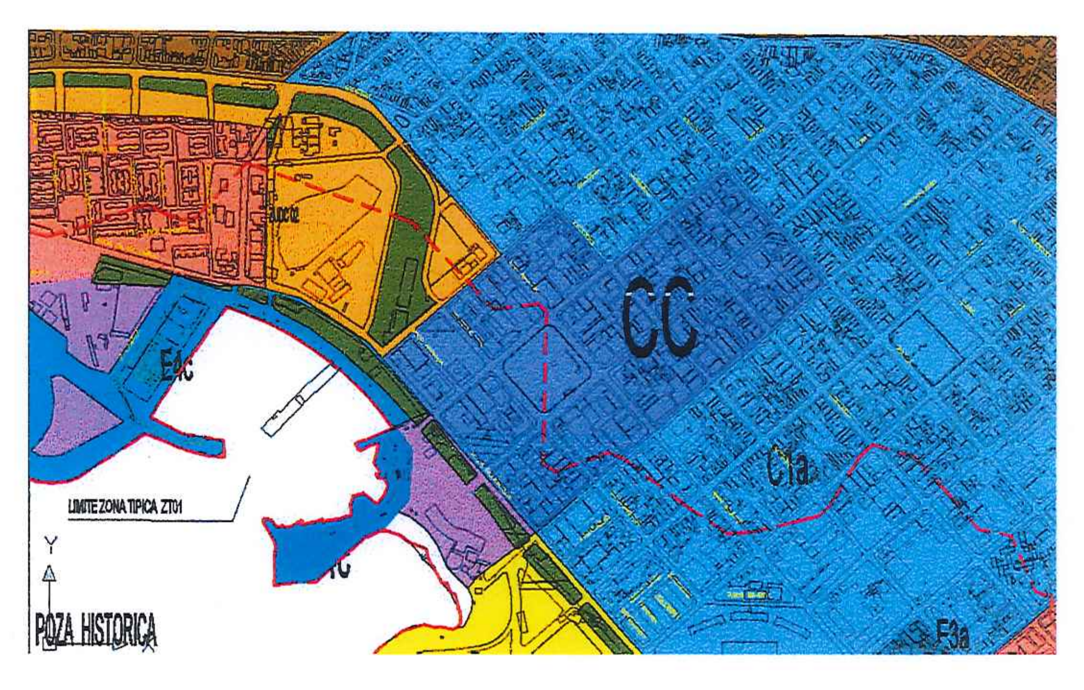
Esta zona corresponde al núcleo histórico original de la ciudad con un importante rol de representación social, donde se han ido concentrando a través del tiempo, las principales instituciones de la ciudad insertas en el centro comercial y de servicios. [3]

- **Superficie:**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
CC	*18,01*	*0,75*	*Zona Centro Cívico*



[3] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación zona CC**

Límite Oriente: Eje de la calle Matta entre las calles Sucre y Baquedano

Límite Sur: Eje de la Calle Baquedano entre calles Matta y Avda. Balmaceda

Límite Poniente: Eje de la Calzada Oriente de Avda. Balmaceda entre Calles Baquedano y Bolívar.

Límite Norte: Eje de la Calle Bolívar, entre Avda. Balmaceda y Calle Latorre; eje de la Calle Latorre entre calle Sucre y Calle Bolívar, eje de la calle Sucre entre calle Latorre y Calle Matta.

a.2) Normativa vigente

De conformidad a lo indicado en el art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha determinado la Zona Centro Cívico como una Zona de Conservación Histórica, lo cual se señala en el Artículo 22 de la Ordenanza del PRCA.

Artículo 22:
Se establece la Zona Centro Cívico (CC) como zona de "Conservación Histórica" de acuerdo a lo establecido en el Artículo 60 de la L.G.U.C, con el objetivo de preservar y fortalecer el espacio público central característico del área, su volumetría y equipamiento de valor patrimonial y reglamentar las nuevas edificaciones, de modo de conservar el carácter original y propio del conjunto, en consideración a los siguientes atributos:

a. La Plaza Colón es el espacio público más significativo e importante de la ciudad, desde el punto de vista histórico, simbólico y urbano.
b. En general los edificios que conforman su entorno poseen interés y constituyen un conjunto de armonía arquitectónica y urbana, que amerita su conservación.
c. La existencia del sector de la Poza Histórica y parcialmente la propiedad de FCAB y SOQUIMICH, todos ellos incluidos en la Zona Típica.
d. El reconocimiento de un Eje Existencial Histórico, que comienza en la Poza Histórica, continúa en la Plaza del Registro Civil, Calle Bolívar, calle Sargento Aldea, Plaza Colón, calle Prat, calle Matta, Plaza y edificio del Mercado y Parque Brasil.
e. Poseer la calidad de Corazón del Centro de la Ciudad,
f. Ser reconocido como el Centro de actividades institucionales y comerciales y sede de la autoridad y gobierno regional.
h. Lugar de encuentro social, comercial y de servicios, con alta potencialidad de constituirse en Mall Abierto del Centro de Antofagasta, cuya primera iniciativa es la incorporación de vías peatonales, y cuyo futuro es reconquistar para el

centro urbano de Antofagasta toda la fuerza histórica, comercial y de servicios a disposición del peatón mediante amplias veredas y calles arboladas, asientos y lugares de conversación; para el vehículo, lugares de estacionamientos cercanos; y para ambos, seguridad pública, buena atención y ofertas.

- **Límites Zona Conservación Histórica.**

Articulo 23
Límites.

La zona de conservación histórica comprenderá los límites siguientes:
- Calle Bolívar entre Balmaceda y Latorre.
- Calle Latorre entre Bolívar y Sucre.
- Calle Sucre entre Latorre y Matta.
- Calle Matta entre Sucre y Baquedano.
- Calle Baquedano entre Matta y Av. Costanera Balmaceda y
- Calle Balmaceda entre Baquedano y Bolívar.

- **Relación con Ley 17.288 del Ministerio de Educación.**

La Zona Típica, declarada como tal mediante Decreto N° 1170 del 31.12.1985 se circunscribe al Centro Histórico de la ciudad, fundamentalmente a los terrenos de ferrocarriles, Soquimich, Poza Histórica y al eje de calle Bolívar de acuerdo a lo señalado en Artículo 47 de la Ordenanza del PRC.
La vinculación entre la Zona Típica y la zona CC Centro Cívico, es que existe una superposición entre estas zonas, en la manzana ubicada entre calles Bolívar, Washington, Sucre y Balmaceda.



La tabla a continuación define los usos permitidos en la Zona CC Centro Cívico.

- **Tabla de Usos de Suelo**

ZONA CC **Zona Centro Cívico**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda solo desde el tercer piso hacia arriba.**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	-
EDUCACIÓN	-	Academias	-
SEGURIDAD	-	-	-
CULTO	Catedrales Templos	Templos	Capillas
CULTURA	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditorios Centros de Convenciones	Bibliotecas Salas de concierto Auditorios Teatros Casas de la Cultura Salas de exposición	-
SOCIAL	Federaciones sociales Centrales sindicales	Federaciones sociales Federaciones vecinales	-
AREAS VERDES	Plazas, parques.	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazoletas jardines
DEPORTES	-	-	-
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Clubes sociales Hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Pub heladerías	Cines Bares Fuentes de Soda Peñas
COMERCIO	Grandes Tiendas Centros comerciales	Centros Comerciales Locales Comerciales	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	Ministerios Intendencias Cortes de justicia Servicios de Utilidad pública Servicios de Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telecomunicaciones Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas en General Bancos Oficinas profesionales	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	-		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Expresamente edificios de Estacionamiento.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[4]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coefic. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
CC	*300*	*a)*	-	C	*16 b)*	*6 b)*	-	*100%*	-	-

[4] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Notas:

a. 0,75 para los proyectos que no incluya plazoletas, pasajes o galerías comerciales públicas.
   1,00 para los primeros 6 pisos si el predio o proyecto de edificación incluye una plazoleta, pasaje o galería comercial públicos, abiertos o cerrados, que enfrenten o continúen a otra plazoleta, pasaje o galería comercial abiertos o cerrados existentes.

b. Sobre la altura de 6 pisos o 16 metros se podrá levantar un piso suplementario recto y retirado 4 metros de la fachada principal, con una altura máxima de 4 metros, manteniendo la continuidad en los deslindes.

a.3) Fundamentos propuesta:

La zona CC Centro Cívico presenta un bajo nivel de renovación urbana y consolidación de proyectos, debido a la escasez de suelo disponible, alto valor del m^2, además evidencia un grado de despoblamiento asociado a las tendencias de localización de los proyectos inmobiliarios al sur de la comuna.

En relación a sus condiciones normativas, una vez efectuada su revisión, es posible apreciar que tanto en coeficiente de constructibilidad como en ocupación de suelo se ubica entre las zonas en estudio, con los mayores índices de estos parámetros.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
C1c (Hasta 2 pisos)	0,75
CC	0,75

Sin embargo, en relación a la condición de altura que presenta, esta es limitada, ya que se restringe a 6 pisos o 16 mts. lo cual no va en directa relación con las normas de ocupación de suelo y constructibilidad vigentes. El valor de suelo en esta zona es de los más alto en la ciudad, lo que desincentiva y encarece la inversión de proyectos en este territorio.

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16 m	6 pisos

Por lo cual, esta modificación a la zona CC, dentro de las materias que permite modificar la enmienda, introducirá mejoras a la altura de edificación y a la ocupación de suelo, generando de esta manera condiciones, que favorezcan la renovación del sector y la llegada de nuevos proyectos.

Esta enmienda a la zona CC por lo tanto, incrementa la altura existente de 16 m. a 19,2 m, el porcentaje de ocupación de suelo de 0,75 a un 0,975 y en relación a la superficie predial mínima generar una disminución de 300 m^2 a 210 m^2.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona CC			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	16 mts.	19,2 mts.
			20%	6 pisos	7,2 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar			
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,75	0,975
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300 m^2	210 m^2

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

En la zona CC existe una manzana que se excluye de la aplicación de esta enmienda, ya que está vinculada a la Zona Típica, corresponde a la manzana ubicada entre calles Bolívar, Washington, Sucre y Balmaceda a la cual se le mantiene su normativa:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coefic. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
CC'	300	a)	-	C	16 b)	6 b)	-	100%	-	-

Notas:

a. 0,75 para los proyectos que no incluya plazoletas, pasajes o galerías comerciales públicas.
   1,00 para los primeros 6 pisos si el predio o proyecto de edificación incluye una plazoleta, pasaje o galería comercial públicos, abiertos o cerrados, que enfrenten o continúen a otra plazoleta, pasaje o galería comercial abiertos o cerrados existentes.

b. Sobre la altura de 6 pisos o 16 metros se podrá levantar un piso suplementario recto y retirado 4 metros de la fachada principal, con una altura máxima de 4 metros, manteniendo la continuidad en los deslindes."

a.4) Normativa propuesta enmienda:

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona CC queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuida d Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
CC	210	a)	-	C	19,2 b)	7b)	-	100%	-	-

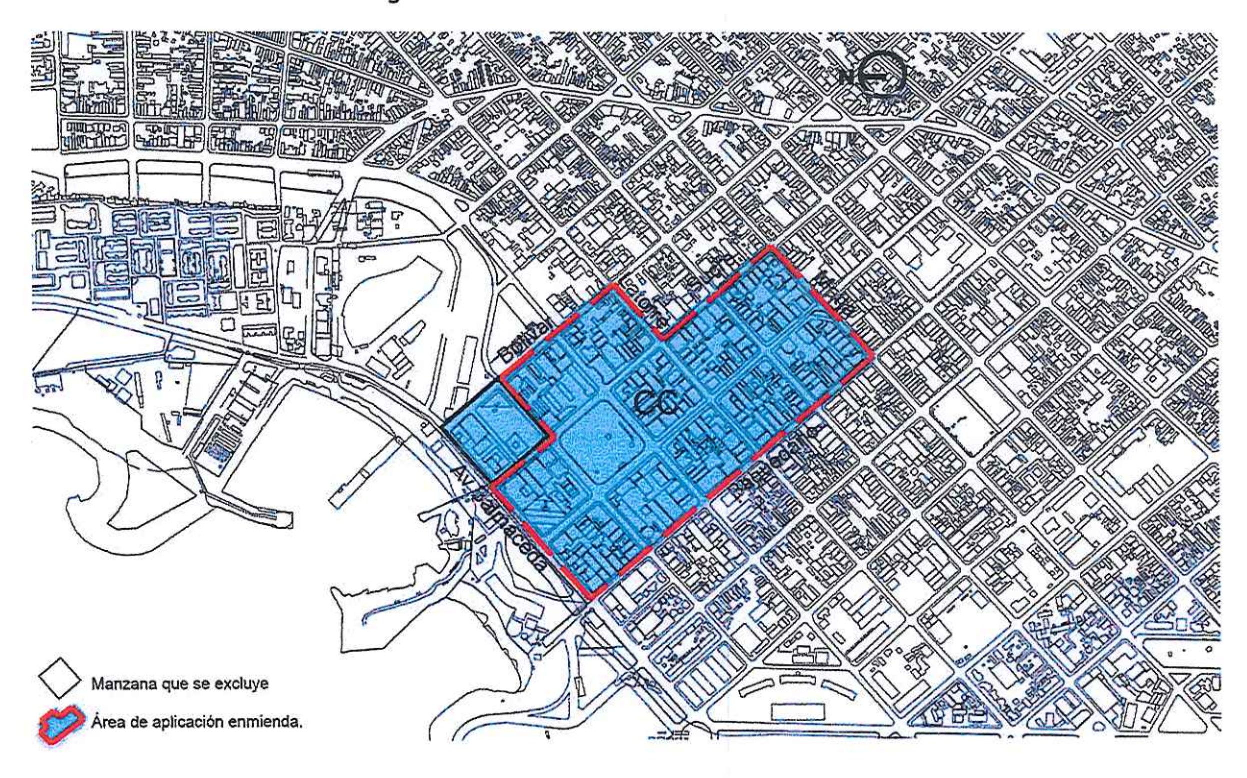
Notas:

a) 0,975 para los proyectos que no incluya plazoletas, pasajes o galerías comerciales públicas.
   1,00 para los primeros 6 pisos si el predio o proyecto de edificación incluye una plazoleta, pasaje o galería comercial públicos, abiertos o cerrados, que enfrenten o continúen a otra plazoleta, pasaje o galería comercial abiertos o cerrados existentes.

b) Sobre la altura de 7 pisos o 19,2 metros se podrá levantar un piso suplementario recto y retirado 4 metros de la fachada principal, con una altura máxima de 4 metros, manteniendo la continuidad en los deslindes.

a.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona CC vigente, excluyendo de esta, la manzana definida entre las calles Bolívar, Balmaceda, Washington y Sucre, de manera de no intervenir en el área que abarca la Declaratoria de Zona Típica del Centro Histórico de Antofagasta.



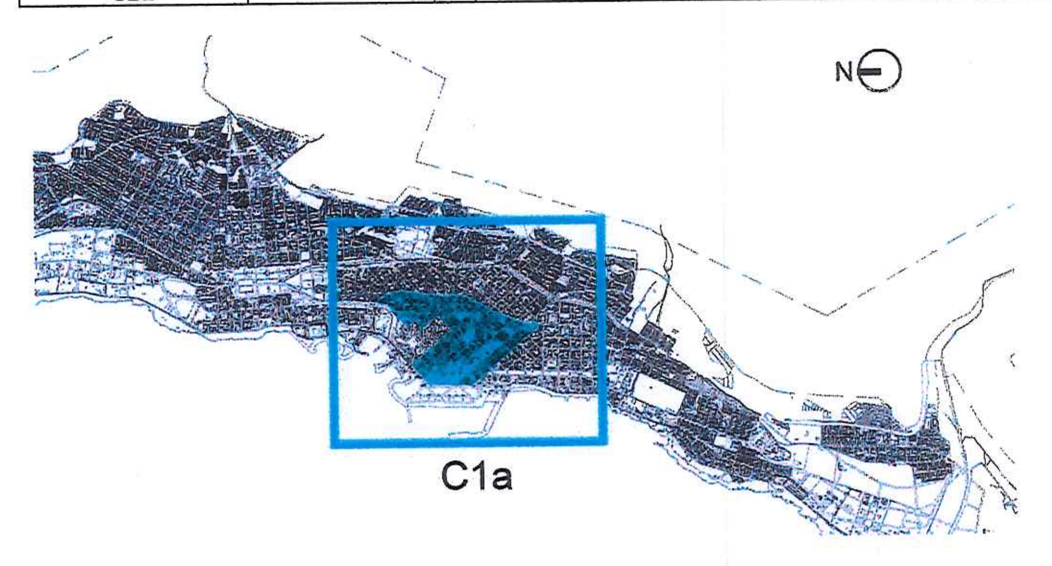
b) Zona C1a: Centro Institucional y Comercial

b.1) Descripción

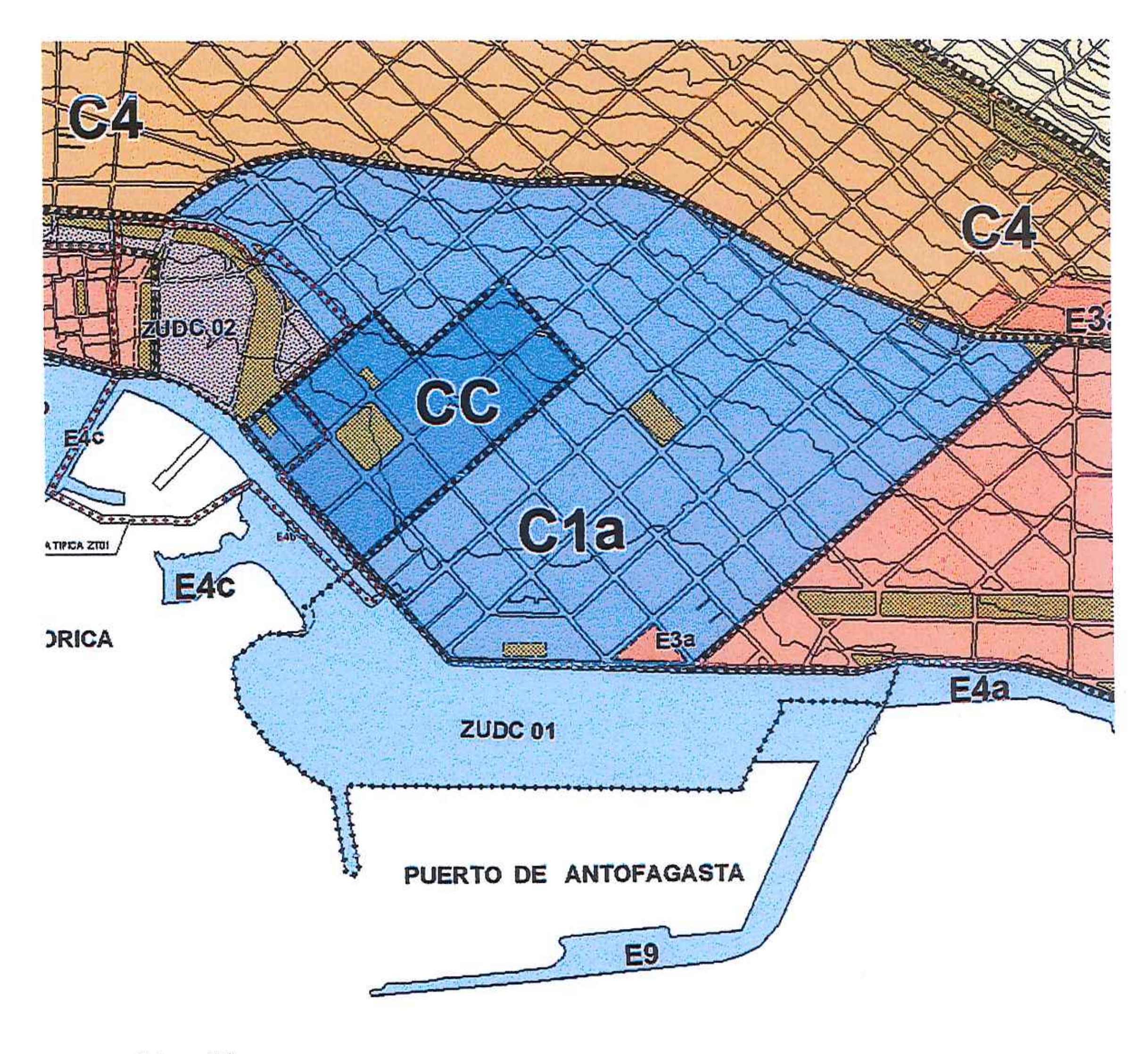
Esta zona corresponde a la macro área centro institucional y comercial, principal núcleo urbano de la ciudad con un importante rol de prestación de servicios y de articulación dentro la zona norte y sur. [5]

- **Superficie**

ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C1a	88,73	3,72	Centro Institucional y comercial



[5] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación**

Límite Oriente: Eje de la Avenida Argentina entre calle Iquique y Copiapó

Límite Sur: Eje de la calle Copiapó, Entre Av. Argentina y Av. Grecia

Límite Poniente: Eje de la calzada Oriente de Av. Grecia y Balmaceda hasta su intersección con eje de la calle Baquedano y eje de la calle Iquique y Eje de manzana entre Argentina y calle Bolívar.

Límite Norte: Eje de la calle Baquedano entre Av. Balmaceda y calle Matta; eje de la calle Matta entre Baquedano y Calle sucre; eje de la calle Sucre entre calle Matta y calle Latorre; eje de la calle Latorre entre calle Sucre y calle Bolívar y eje calle Bolívar entre calle Latorre y Av. Balmaceda.

b.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C1a.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C1a **Centro Comercial e Institucional**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	Clínicas	Clínicas Postas	Consultorios Dispensarios
EDUCACIÓN	Universidades	Liceos Academias, Institutos	Jardines infantiles Salas cunas Párvulos Escuelas

SEGURIDAD	-	Comisarias Tenencias Bomberos	-
CULTO	Catedrales Templos Seminarios	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Museos Bibliotecas Salas de Concierto Teatros Auditorios Centros de Convenciones	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Salas de exposición	-
SOCIAL	Federaciones sociales Centrales sindicales	Federaciones sociales Federaciones vecinales	-
AREAS VERDES	Plazas	Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas jardines
DEPORTES	-	Canchas Deportivas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	-
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Clubes sociales Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Hostería, Hospedería Discotecas , boîtes y similares Pub heladerías	Cines Bares Fuentes de Soda Peñas
COMERCIO	Centros comerciales Supermercados Grandes Tiendas	Centros Comerciales Mercado Locales Comerciales	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	Ministerios Intendencias Cortes de justicia Servicios de Utilidad pública Servicios de Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telecomunicaciones Servicios de Utilidad Pública	Servicios de utilidad Publica
SERVICIOS PROFESIONALE S	Oficinas en General Bancos Oficinas profesionales	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-

Actividades Productivas:	
INDUSTRIA	-
TALLERES	Imprentas
ALMACENAMIENTO	-
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Edificios de estacionamiento
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lava secos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasanderías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*	

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[6]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coefic. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1a	*300*	*a)*	*4,5*	**C**	*16*	*6*	*Según O.G.U.C*	*100%*	-	-

[6] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo tendrán la siguiente ordenanza de edificación:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa- Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1a	*300*	*a)*	*4,5*	*C g)*	*16g)*	*6 g)*	*d)*	*100%*	*h*	-

Notas:

a) 0,75 para los proyectos que no incluya plazoletas, pasajes o galerías comerciales públicas.
1,00 para los primeros 6 pisos si el predio o proyecto de edificación incluye una plazoleta, pasaje o galería comercial públicos, abiertos o cerrados, que enfrenten o continúen a otra plazoleta, pasaje o galería comercial abiertos o cerrados existentes.

d) Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continúa en todos sus deslindes interiores.

g) La altura máxima de edificación continua será de 16 metros en 6 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que se regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo N°2.6.3., correspondiente al Capítulo 5° de la O.G.U.C.

h) 75° aplicada desde el eje de la calle que enfrenta, y según O.G.U.C. en sus deslindes interiores.

- **C1a COSTANERA**

En el caso de la Zona C1a, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de usos de suelos adicionales**

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditorios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	Cines, peñas, Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera [7]**

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1a **Art.62**	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

b.3) Fundamentos propuesta:

La zona C1a al igual que la zona CC presenta una bajo nivel de renovación urbana y consolidación de proyectos, debido a la escasez de suelo disponible y al alto valor de m^2 de terreno, además evidencia un grado de despoblamiento asociado a las tendencias de localización de los proyectos inmobiliarios, emplazados la gran mayoría al sur del área central.

La zona C1a además presenta la problemática de aplicación normativa, a raíz del dictamen de Contraloría, que hace inaplicable los incentivos normativos que esta norma proponía, al condicionar las disposiciones normativas al concepto de frente predial, situación que fue observada por la CGR en el dictamen antes mencionado.

En relación a sus condiciones normativas, una vez efectuada su revisión, es posible apreciar que su coeficiente de constructibilidad es uno de los más altos dentro de las áreas en estudio y que su coeficiente de ocupación de suelo también tiene parámetros razonables.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3

[7] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,75
C1a	0,75

Sin embargo, al analizar su condición de altura esta es limitada, ya que se restringe a 6 pisos o 16mts.

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1b	libre	-
C7	libre	-
C1c	libre	-
CC	16m	6 pisos
C1a	16m	6 pisos

Por lo cual, esta modificación a la zona C1a, debe introducir mejoras que permitan subsanar la problemática de no poder aplicar los incentivos normativos, modificando por lo tanto la altura de edificación, coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo de manera de generar condiciones atractivas para el desarrollo deproyectos.

Por lo anterior, la enmienda a la zona C1a consiste en incrementar la altura existente de 16 m. a 19,2 m, el porcentaje de ocupación de suelo de 0,75 a un 0,975. y en relación al coeficiente de constructibilidad incrementarlo de 4,5 a 5,9.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de laO.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C1a			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	16 mts.	19,2 mts.
			20%	6 pisos	7,2 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	4,5	5,9
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,75	0,975
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300 m²	210 m²

Tabla 5: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de laO.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C1a Costanera (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	4,5	5,9
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% Edificios hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
			30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585

		Disminuir				
	Superficie predial Mínima	Incrementar				
		Disminuir	30%		300 m²	210 m²

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

b.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C1a queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máxim os	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1a	*210*	*a)*	*5,9*	C	*19,2-RAS*	*7-RAS*	*Según O.G.U.C*	*100%*	-	-

Notas:

a) 0,975 para los proyectos que no incluya plazoletas, pasajes o galerías comerciales públicas.

   1,00 para los primeros 6 pisos si el predio o proyecto de edificación incluye una plazoleta, pasaje o galería comercial públicos, abiertos o cerrados, que enfrenten o continúen a otra plazoleta, pasaje o galería comercial abiertos o cerrados existentes.

- **C1a Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente de acuerdo a artículo 62 de la ordenanza, les aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1a *Art.62*	*210*	*a)*	*5,9*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera 80° con predios vecinos

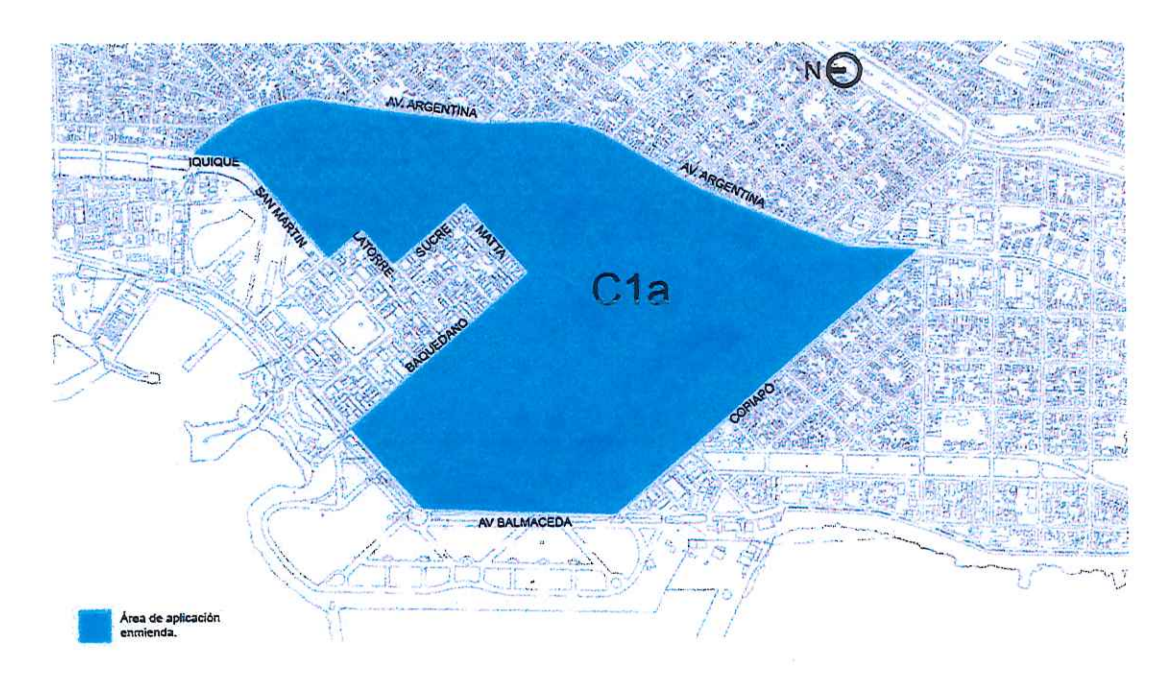
f) Libre de acuerdo a Art.10 de presente ordenanza

b.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C1a vigente.

Y se incorporan Aquellas vías estructurantes identificadas a continuación, se asimilarán a las siguientes disposiciones normativas según lo establecido en la Ordenanza Del Plan Regulador Vigente 2002 en el artículo 59- 60:

VÍA	TRAMO	Los predios que colinden directamente con el eje indicado, se asimilarán a los usos de suelo y normas específicas de las siguientes Zonas:
Av. Argentina	Iquique / Santa Marta	C1a
Av. B. O'Higgins/ Carrera	En Toda su extensión	C1a
Iquique	Av. Argentina / Tacna	C1a
21 de Mayo	Av. Argentina / Av. Manuel Rodríguez	C1a



c) Zona C1b: Zona Sub centros Urbanos

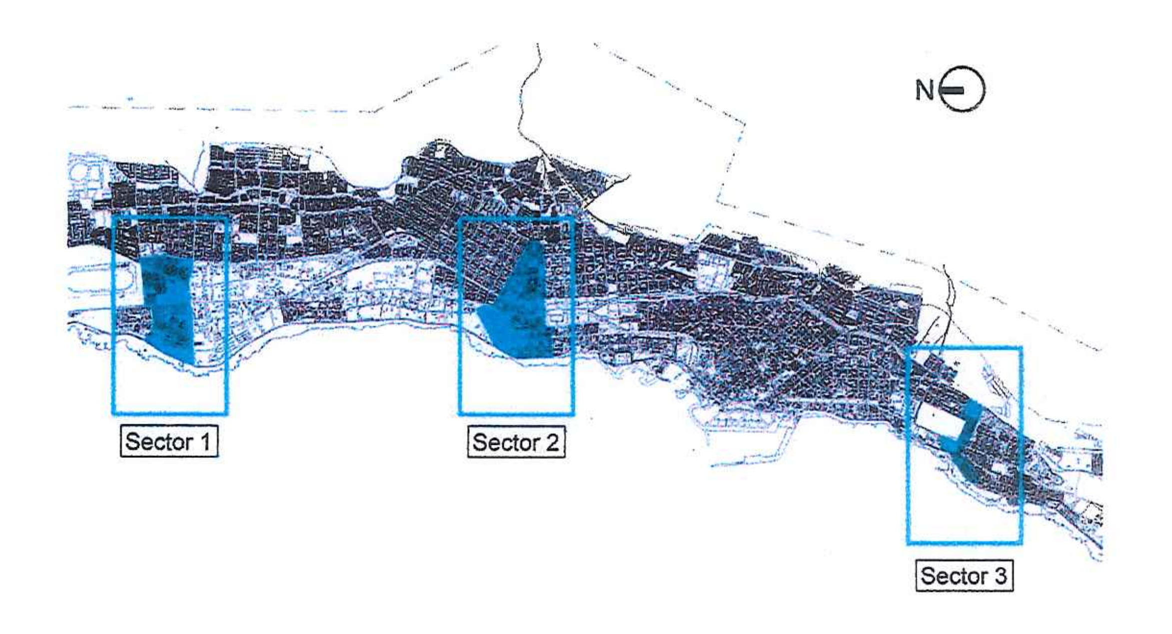
c.1) Descripción

Estas Zonas corresponden a un claro destino de subcentro, emplazado en torno a puntos nodales de la ciudad.
Existen tres sectores de la ciudad con este tipo de zonificación.[8]

- **Superficie**

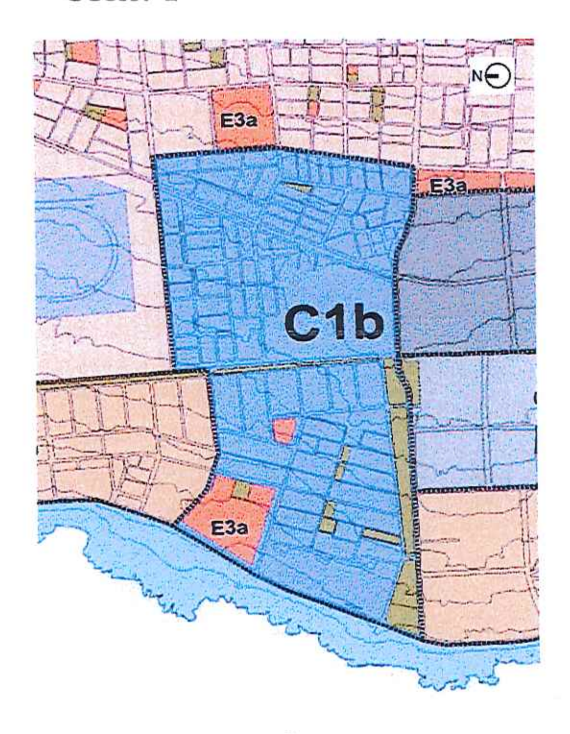
ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C1b	143,75	6,02	Sub Centros Urbanos

[8] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

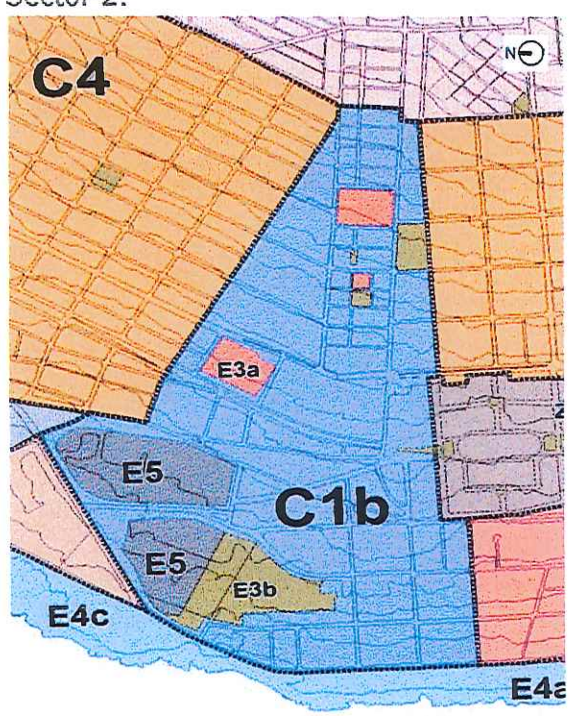
Sector 1



- **Ubicación**

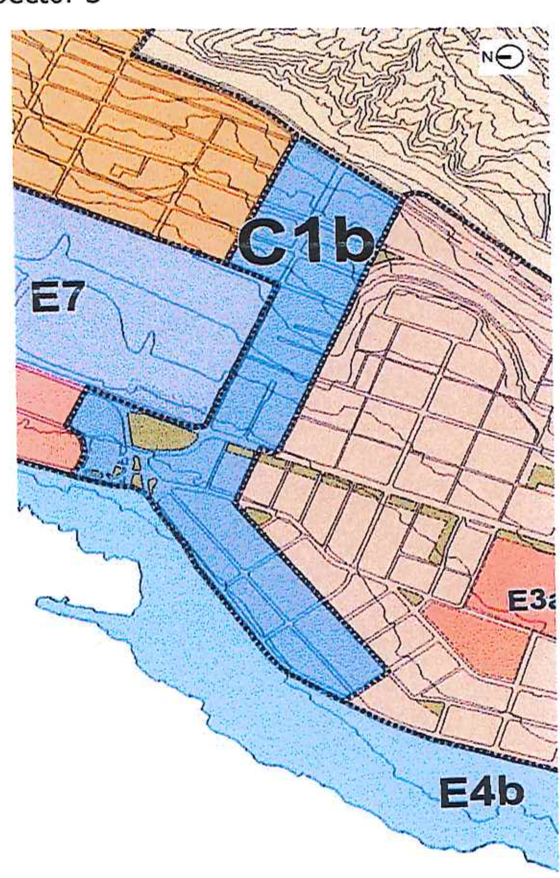
Límite Oriente: Av. Morro de Arica
Límite Sur: Nicolás tirado
Límite Poniente: Av. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Los Chañares - Juan Bolívar

Sector 2:



Ubicación

Límite Oriente: Av. Iquique - Domeyko
Límite Sur: Tacna - Colombia
Límite Poniente: Av. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Sargento Aldea - Vallenar
Sector 3



- **Ubicación**

Límite Oriente: Av. Angamos - Avda. Argentina -Navidad
Límite Sur: Zapallar - La Rinconada - Nicanor Plaza
Límite Poniente: Avda. Ejercito - Avda. Grecia -Las Colonias - Galleguillos Lorca
Límite Norte: Las Colonias - La Hermandad - Homero Ávila - Temuco

c.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C1b.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C1b **Sub Centros urbanos**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	Clínicas Postas	Consultorios Dispensarios Casas de enfermos
EDUCACIÓN	Universidades	Academias Liceos , Institutos Colegios	Escuelas Básicas Jardines Infantiles Párvulos Salas Cunas
SEGURIDAD	-	Comisarias Tenencia Bomberos	-
CULTO	-	Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos Acuarios	Biblioteca Casas de la Cultura
SOCIAL	-	Federaciones sociales Federaciones vecinales	-
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazas Juegos Infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivos	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles Apart-Hoteles	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas, boîtes y similares Residencias, Moteles Hosterías Pub; Drive-in, Sauna, Spa	Cines Bares Fuentes de Soda Casas de reposo Baños Públicos y Saunas Hospedería y albergue Peñas Juegos electrónicos
COMERCIO	Centros comerciales Comercio mayorista Grandes tiendas	Centros Comerciales Mercados Locales Comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios de Administración Pública	Municipios Juzgados Correos Telecomunicaciones Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALE		Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	Imprentas, Talleres mecánicos, Vulcanización, Garajes		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Bombas de Bencina , Centros de Servicio Automotor , estaciones de servicio, Locales de venta de gas , terminales rodoviarios		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasanderías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		

USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[9]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b	*300*	*c)*	*2*	**C -P**	-	-	*Según O.G.U.C*	*75%*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo tendrán la siguiente ordenanza de edificación

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b	*300*	*c)*	*4,5*	*C -P*	*e)*	*e)*	*d)*	*75%*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Notas:

c) 75% en edificios hasta 2 pisos. 65% en edificios hasta 5 pisos. 50% en edificios sobre 5 pisos.

d) Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continúa en todos sus deslindes interiores.

e) La altura máxima de edificación continua será de 10,5 metros en 4 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que se regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo Nº2.6.3., correspondiente al Capítulo 5º de la O.G.U.C.

- **C1b COSTANERA**

En el caso de la Zona C1b, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de usos de suelos adicionales**

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y	Hoteles, apart-hoteles	Teatros, Cines	Cines, peñas,

SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION DEPTO. DESARROLLO URBANO MUNICIPALIDAD ANTOFAGASTA

258

TURISMO	Casinos	Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera [10]**

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b* *Art.62	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metro en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

c.3) Fundamentos Propuesta:

La zona C1b a diferencia de las zonas CC y C1a se encuentra distribuida en tres sectores de la ciudad, sector 1 y sector 2 emplazados al norte del centro histórico y sector 3 emplazado el sur de este.

El sector 1 posee disponibilidad de suelo dentro de los 3 parámetros definidos en la etapa anterior de diagnóstico, el valor del suelo en esta zona disminuye sin embargo es escaso el nivel de desarrollo de proyectos en esta área.

El sector 2 posee una baja disponibilidad de suelo, una escasa presencia de proyectos de altura hasta 5 pisos y el valor del suelo en este sector se incrementa en relación al sector 1 por encontrase más cerca del centro.

Por ultimo en el sector 3 se puede apreciar, que presenta una disponibilidad de predios de mayor tamaño que el sector anterior, en este sector es donde el precio de suelo de la zona C1b adquiere el mayor valor por m^2, y está ubicado en la zona centro sur de la ciudad, donde se concentra la mayor cantidad de proyectos.

Al igual que la zona C1a, la Zona C1b, se ve afectada por el dictamen de contraloría, lo que genera un problema de aplicación normativa, ya que no permite aplicar los incrementos normativos propuestos para esta zona.

---

[10] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

En relación a sus condiciones normativas, es posible apreciar que su altura máxima de edificación es libre, lo cual no es una restricción para el desarrollo de proyectos, sin embargo su ocupación de suelo es baja cuando se trata de edificios de más de 5 pisos de altura, al igual que su coeficiente de constructibilidad.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C5	2
C1b	2

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC +4	0,75
C1a	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
C2 hasta 2 pisos	0,75
C3 hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75
C1b Hasta 5 pisos	0,65
C1c Hasta 5 pisos	0,65
C2 hasta 5 pisos	0,65
C3 hasta 5 pisos	0,65
C7	0,60
C7a Actividades Productivas (C7)	0,60
C1b Sobre 5 pisos	0,50

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6 pisos
C1a	16	6 pisos

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C1b, debe introducir mejoras que permitan compensar la problemática de no poder aplicar los incentivos normativos y además posibilite potenciar sus condiciones normativas para atraer el desarrollo de proyectos.

Esta enmienda a la zona C1b por lo tanto consiste en incrementar sus porcentajes de ocupación de suelo y constructibilidad en un 30%.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C1b**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2	2,6
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% hasta 5 pisos	0,65	0,845
			30% Sobre 5 pisos	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300 m^2	210 m^2

Tabla 5: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C1b Costanera** (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2	2,6
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% edificios hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
			30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300 m^2	210 m^2

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

c.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C1b queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b	*210*	*c)*	*2,6*	**C -P**		-	*Según O.G.U.C*	*75%*	*Según O.G.U.C*	-

Notas

c) 0,975 en edificios hasta 2 pisos. 0,845 en edificios hasta 5 pisos. 0,65 en edificios sobre 5 pisos.

- **C1b Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente de acuerdo a artículo 62 de la ordenanza, les aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b ***Art.62***	*210*	*a)*	*2,6*	b)		-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera 80° con predios vecinos
f) Libre de acuerdo a Art.10 de presente ordenanza

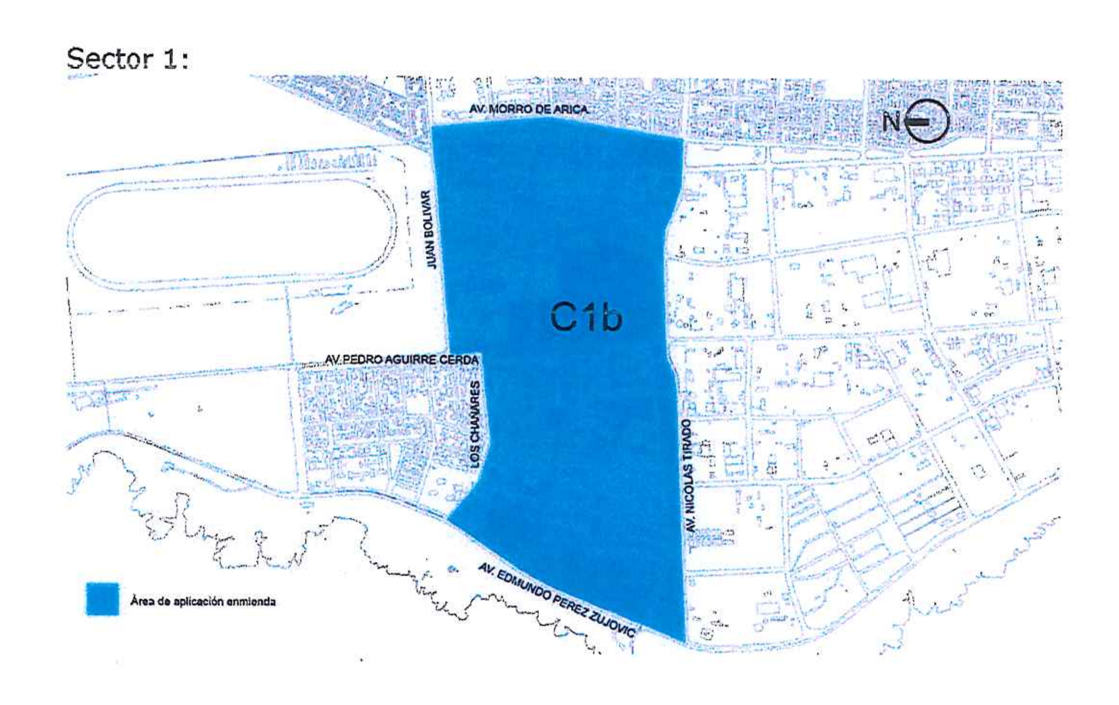
c.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la tres sectores designados con la zona C1b sub centros Urbanos.
Y se incorporan Aquellas vías estructurantes identificadas a continuación, se asimilarán a las siguientes disposiciones normativas según lo establecido en la Ordenanza Del Plan Regulador Vigente 2002 en el artículo 59- 60:

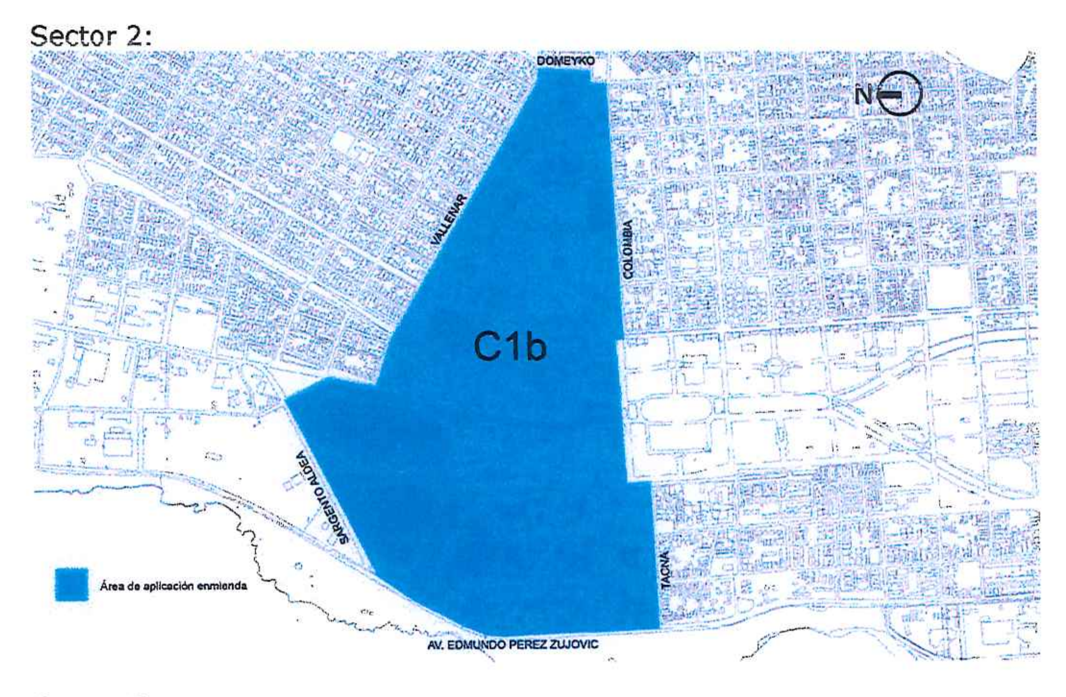
Av. Pedro Aguirre Cerda	*Pisagua / Nicolás Tirado*	***(1)***
Av. Pedro Aguirre Cerda	*Nicolás Tirado / La Florida*	***C1b***
Gran Avenida	*Nicolás Tirado / Av. A.Rendic*	***(2)***
Av. Angamos	*A. Toro/ Caamaño*	***C1b (3)***
Av. Dr. Rendic	*M.A.Matta / Gran Avenida*	***C1b***
Av. Andrés Sabella/M. Rodríguez	*M.A.Matta / 21 de Mayo*	***C1b***
Av. General Bonilla	*En toda su extensión*	***C1b***
Msr. Carlos Oviedo Cavada	*Cancha Rayada / Huanchaca*	***C1b***
Cabo Juan Bolívar	*A. P. Cerda / Av. Bonilla*	***C1b***
Los Chañares	*P. Zújovic / P. A. Cerda*	***C1b***
Nicolás Tirado	*Bonilla / P. Zújovic*	***C1b***
Isabel Riquelme	*Bonilla / Azapa*	***C1b***
Pisagua	*P.A.Cerda / P. Natales*	***C1b***
Sarmiento	*P. Natales / S. Allende*	***C1b***
Diagonal Norte	*P.A.Cerda / Av. P.Zújovic*	***C1b***
Salvador Allende	*Oviedo Cavada / Circunvalación*	***C1b***
Paraguay	*S. Allende / P. Zújovic*	***C1b***

Notas
(1) La Av. P.A.Cerda, en el tramo comprendido entre Nicolás Tirado y Pisagua, se podrá optar o por la ordenanza de la zona C7 o por la ordenanza de la zona C1b, siendo estas alternativas excluyentes.
(2) En el caso de la Gran Avenida, en toda su extensión, el lado Oriente se asimilará a la Zona C1b y el lado Poniente se asimilará a la Zona C7.
(3) Los terrenos de FCAB se asimilarán a lo estipulado para la ZUDC02 y 03.

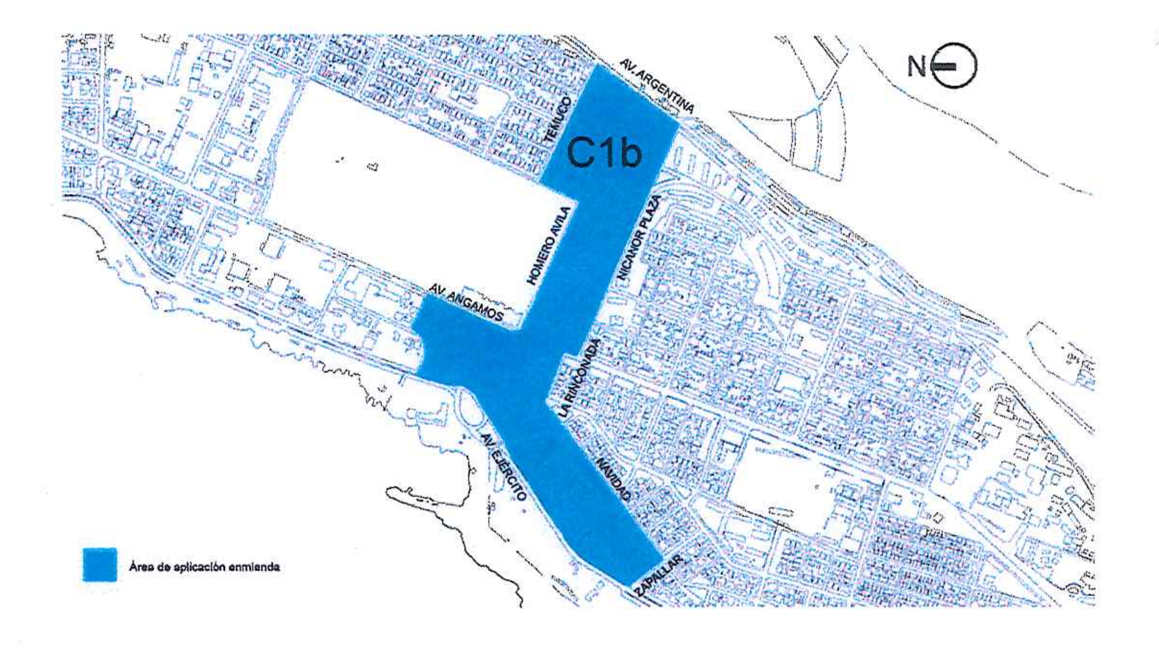
Sector 1:



Sector 2:



Sector 3



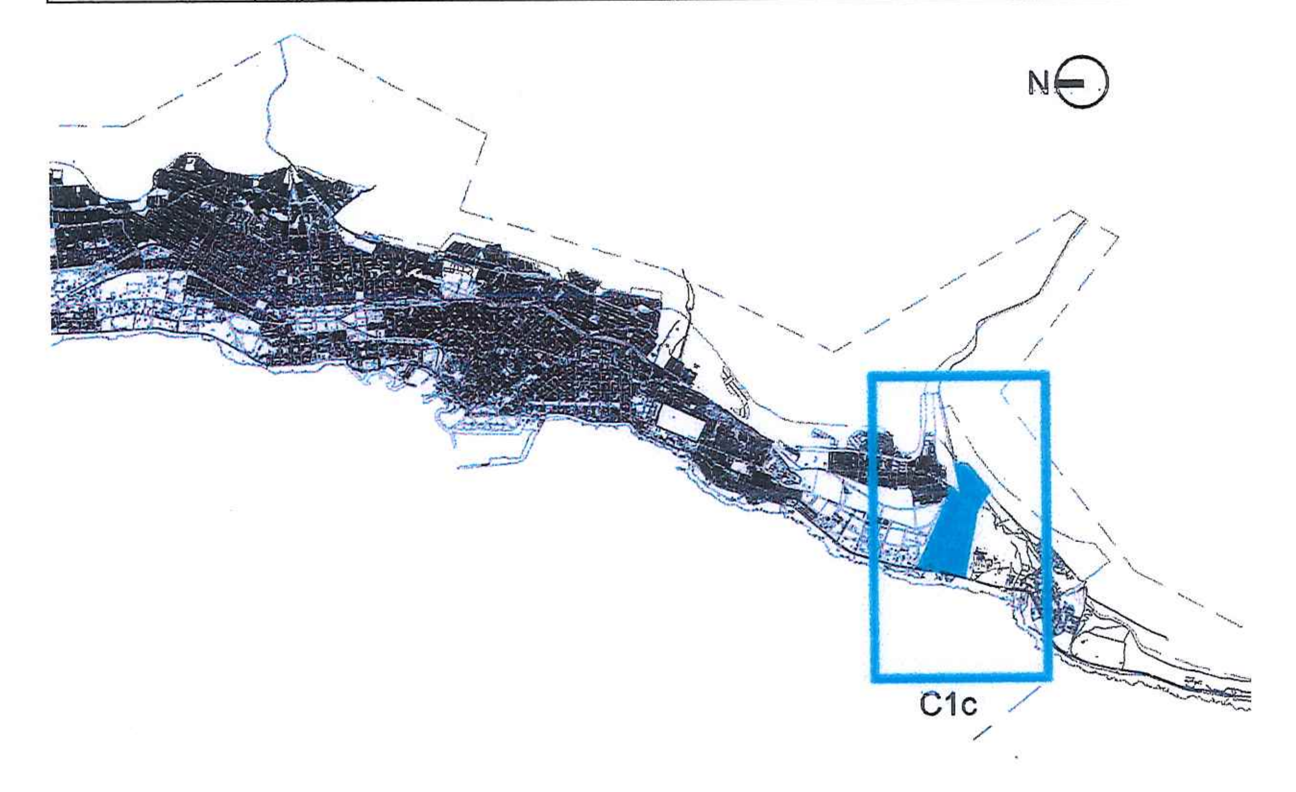
d) Zona C1c: Zona Sub Centro Equipamiento Regional (Zona Comercial La Negra)

d.1) Descripción

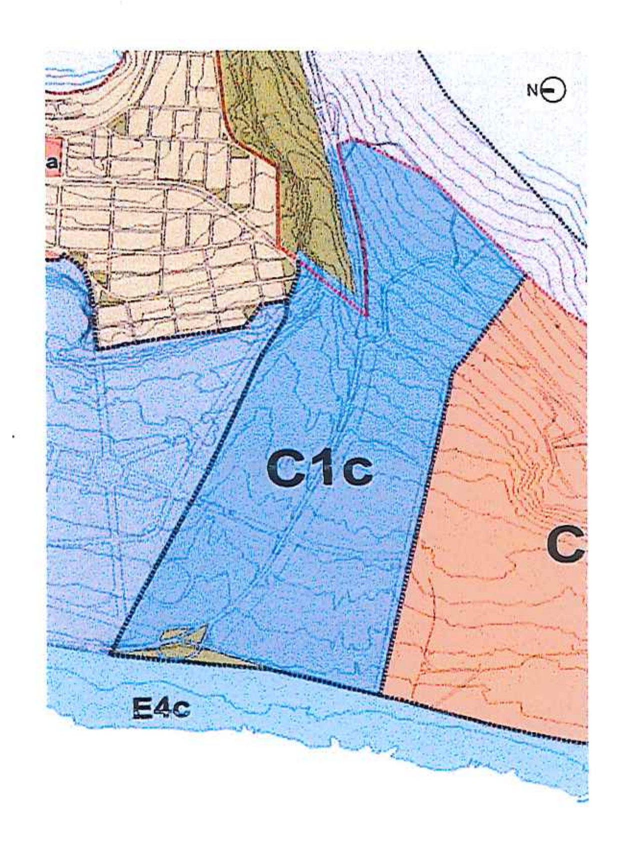
Esta Zona corresponde al Barrio de equipamiento que constituye el acceso sur de Antofagasta por la Quebrada La Negra[11]

- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C1c	51,82	2,17	Sub centro Equipamiento Regional



[11] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona E3b; Zona U3
Límite Sur: Zona C9
Límite Poniente: Ej. Avda. Ejército; Avda. Universidad De Antofagasta
Límite Norte: Zona E7; Zona E3b

d.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C1c.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C1c Zona Comercial La Negra			
USOS PERMITIDOS Vivienda solo desde el segundo piso			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	Clínicas	Clínicas Postas	-
EDUCACIÓN	Universidades	Liceos Academias, Institutos	Colegios
SEGURIDAD	-	Comisarias Tenencias Bomberos	-
CULTO	Templos Santuarios Seminarios	Templos Parroquias	-
CULTURA	Museos Salas de Concierto Teatros Auditorios Centros de Convenciones	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Salas de exposición	-
SOCIAL	Federaciones sociales Centrales sindicales	Federaciones sociales Federaciones vecinales	-
AREAS VERDES	Áreas verdes Plazas Jardines botánicos	Plazas Paseos Avenidas Parques	-
DEPORTES	Estadios Complejos deportivos Coliseos	Canchas deportivas Piscinas Centro deportivos Gimnasios	-

ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Clubes sociales Hoteles Càsinòs Parques de entretenciones Zonas de picnic	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Hosterías Hospederías Heladerías Albergues	-
COMERCIO	Centros comerciales Supermercados Grandes tiendas Mall	Centros Comerciales Locales Comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios de Utilidad pública Servicios de Administración Pública	Correos Telecomunicaciones Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Bombas de Bencina, estaciones de servicio, terminales rodoviarios.		
SERVICIOS ARTESANALES	-		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[12]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1c	*800*	*0,50*	*3*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*75°*	*5*

- **C1c COSTANERA**

En el caso de la Zona C1c, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de usos de suelos adicionales**

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditorios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y	Cines, peñas, Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños

[12] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

		similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera** [13]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1c Art.62	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

d.3) Fundamentos propuesta:

La zona C1c ubicada en entorno a Quebrada La Negra, presenta una disponibilidad de suelo de más 500 m^2 por manzana de acuerdo a diagnóstico del PLADECO; su valor de suelo por m^2 se reduce en relación al área central, por lo cual esta variable no sería un impedimento para la renovación del sector, sin embargo no presenta desarrollo de proyectos.

En relación a sus condiciones normativas, es posible apreciar que su coeficiente de constructibilidad está entre uno de los más altos de las zonas estudiadas y su altura es libre, sin embargo su porcentaje de ocupación de suelo es de 0,50 , lo cual no es compatible con las otras normas y disminuye su atractivo para el desarrollo de proyectos, en especial de equipamiento y servicios.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3

Tabla 2: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1b	libre	-
C7	libre	-
C1c	libre	-
CC	16	6 pisos
C1a	16	6 pisos

Por lo cual, esta modificación a la zona C1c, debe introducir mejoras que permitan incrementar el porcentaje de ocupación de suelo y su constructibilidad considerando la altura libre de edificación que posee.

Esta enmienda a la zona C1c, por lo tanto, incrementa el porcentaje de ocupación de suelo de 0,50 a 0,65 y su Coeficiente de Constructibilidad de 3 a 3.9

Tabla 3: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C1c**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	3	3,9
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	800	560

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C1c costanera** (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	3	3,9
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% Edificios hasta 2 pisos	75%	97,5%
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	65%	84.5%
			30% edificios sobre 5 pisos	45%	58,5%
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	800	560

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

d.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C1c queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1c	*560*	*0,65*	*3,9*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*75°*	*3*

- **C1c Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros, a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente de acuerdo a artículo 62 de la ordenanza, les aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1c Art.62	560	a)	3,9	b)	-	-	c)	d)	e)	f)

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

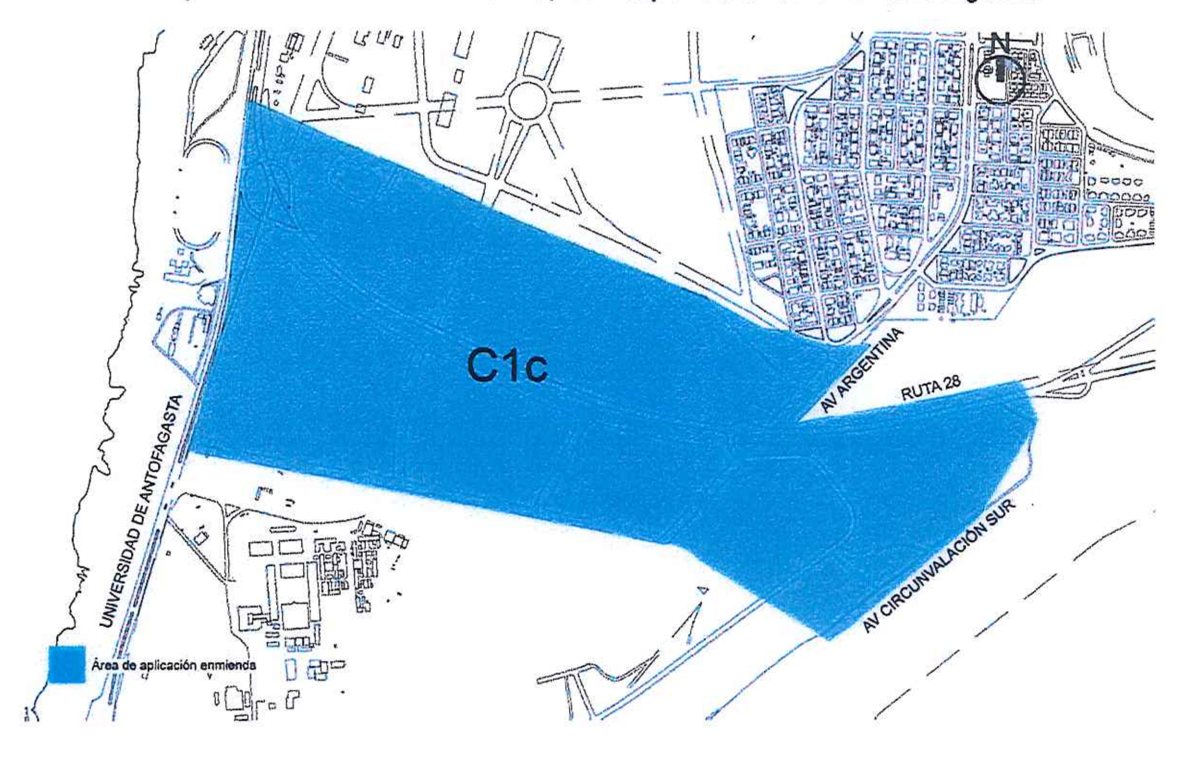
d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) Libre de acuerdo Art.10 de presente ordenanza

d.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C1c Vigente



e) Zona C1d: Zona Subcentro Turístico Comunal

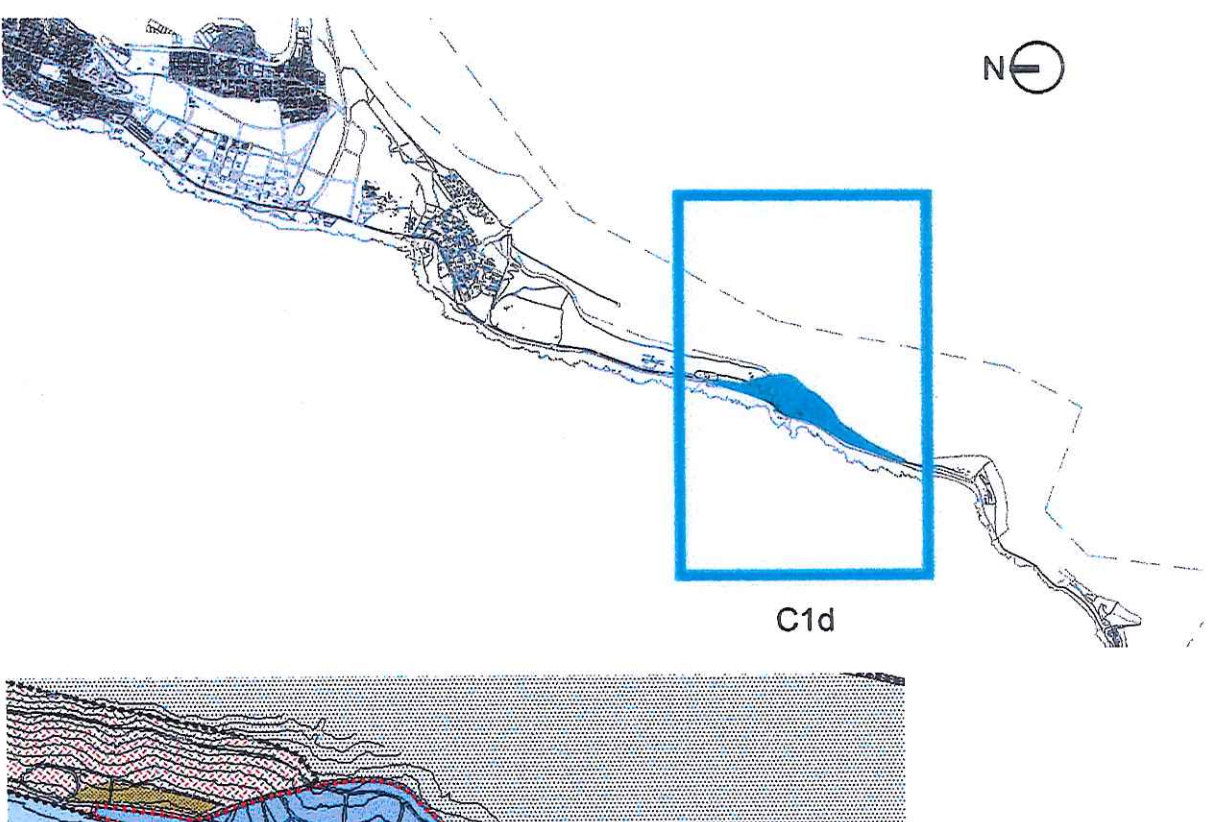
e.1) Descripción

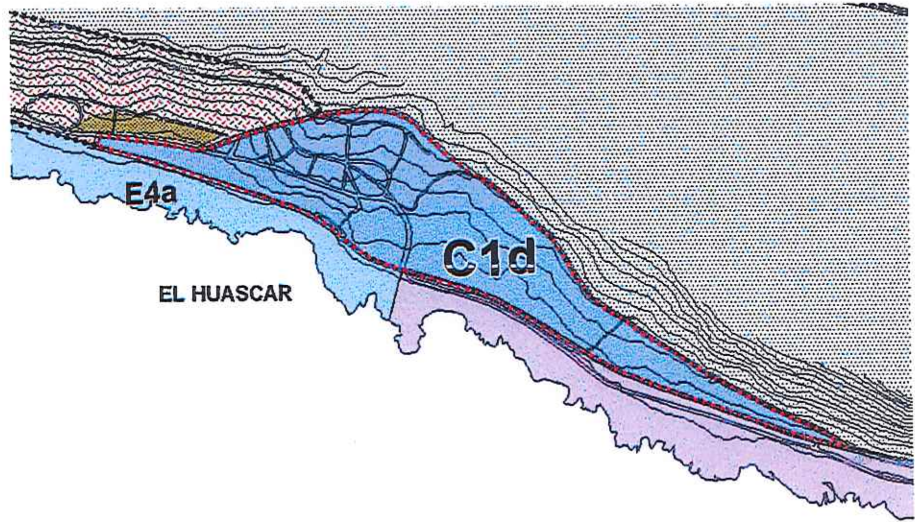
Esta zona corresponde al barrio turístico residencial del Huáscar, en el sector sur costero de Antofagasta.[14]

[14] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

- **Superficie**

ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C1d	25,43	1,07	Subcentro turístico comunal





- **Ubicación**

En el borde costero sur, a 11.000 metros del centro de Antofagasta

Límite Oriente: Eje Norberto Escobar
Límite Sur: Eje Norberto Escobar
Límite Poniente: Eje Avda. Ingeniero Manterola, Avda. Jaime Guzmán
Límite Norte: Eje Custodio Leiva

e.2) Normativa vigente

La tabla a continuación define los usos permitidos en la Zona C1d.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C1d **Zona Sub Centro Turístico El Huascar**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**

SALUD	-	Postas	Consultorios Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Jardines Infantiles Párvulos Salas Cunas
SEGURIDAD	-	Comisarias Tenencias Bomberos	-
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Jutas de vecinos
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivos	Piscinas Gimnasios Centro deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles Apart- Hoteles	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas, boites y similares Residenciales, Moteles Hosterías Pub; Drive In	Cines Bares Fuentes de Soda Casas de reposo Baños Públicos y saunas Hospederías y albergue Peñas Juegos electrónicos
COMERCIO	-	Centros Comerciales Mercados Locales Comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Bombas de bencina, Centros de servicio Automotor		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasanderías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[15]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coefic. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1d	*200*	*0,50*	*1,5*	**A**	*10*	*3*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

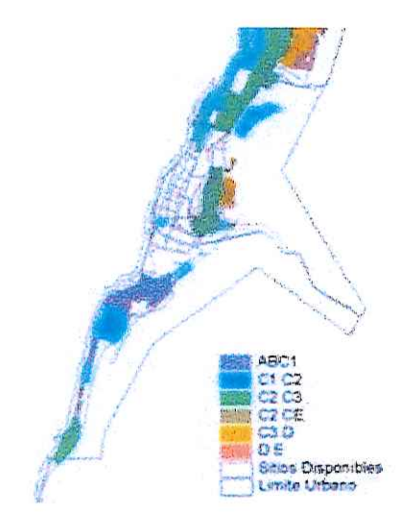
e.3) Fundamentos Propuesta:

La zona C1d se consolida como una zona residencial de baja densidad, de edificaciones hasta 3 pisos.

[15] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Su objetivo de planificación el año 2001 era generar un barrio turístico residencial denominado El Huáscar, lo anterior sumado al porcentaje de población flotante que posee hoy en día la ciudad, más el crecimiento de las empresas vinculadas a este rubro estos últimos años, es un incentivo para impulsar el desarrollo en esta zona.

De acuerdo al diagnóstico macro, esta zona posee el valor de suelo más bajo de las áreas en estudio producto de su lejanía al centro, entre otras razones, sin embargo en estos territorios, sector sur de la ciudad, es posible apreciar el emplazamiento de hogares pertenecientes a los estratos socioeconómicos altos de la ciudad y el desarrollo de nuevos equipamientos, como colegios, que han potenciado su uso residencial.



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnostico

En relación al territorio disponible en esta zona, pose una buena disponibilidad de 500 m^2 aprox. por manzana.

En relación a sus condiciones normativas, está entre las zonas con más baja constructibilidad y porcentaje de ocupación de suelo, además de baja condición de altura.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	**Coeficiente de Constructibilidad**
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C1b	2
C5	2
C4	1,5
C1d	1,5

Analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C1d, debe introducir mejoras en su coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo y altura, de manera de incentivar el desarrollo de proyectos en este territorio.

Esta enmienda a la zona C1d, por lo tanto incrementa sus porcentajes de ocupación de suelo de un 0,50 a un 0,65 , su coeficiente de constructibilidad de 1,5 a 1,95 y su altura de 10 a 12 mts.

Tabla 2: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C1d			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	10	12
			20%	3 pisos	3,6 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1,5	1,95
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

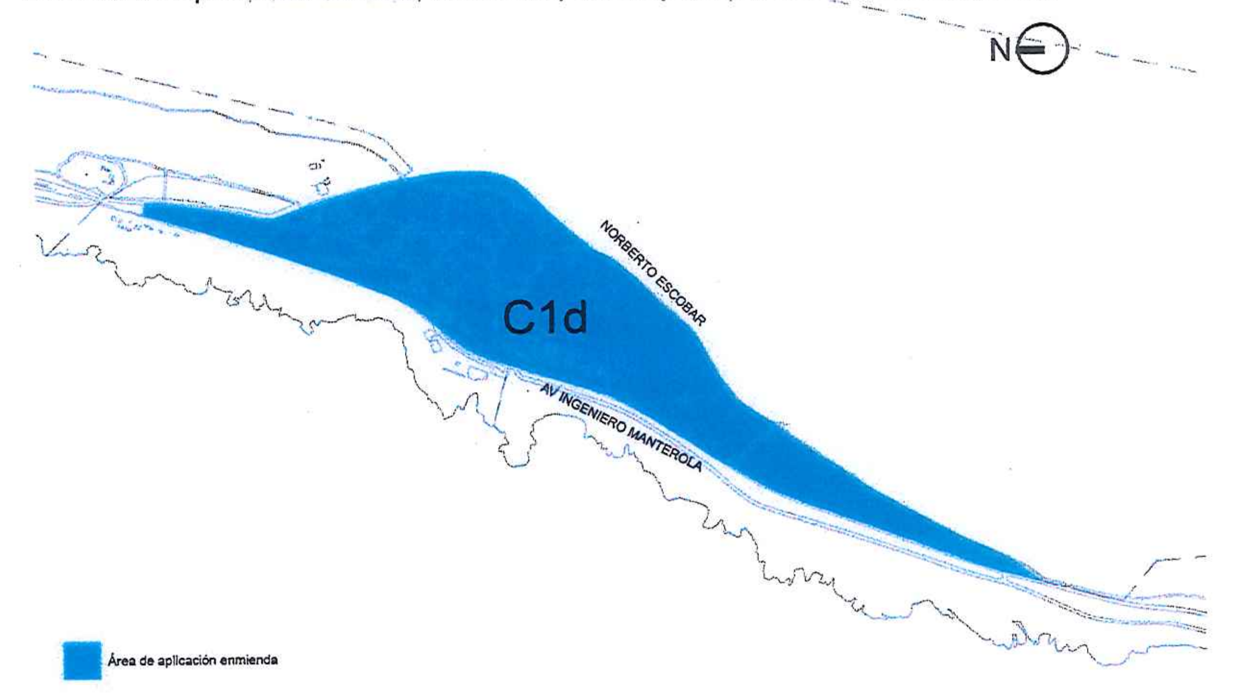
e.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C1d queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1d	*200*	*0,65*	*1,95*	**A**	*12*	*4*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

e.4.1) Área aplicación enmienda

~~El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C1d vigente.~~



f) Zona C2: Barrios Costeros de Alta densidad

f.1) Descripción

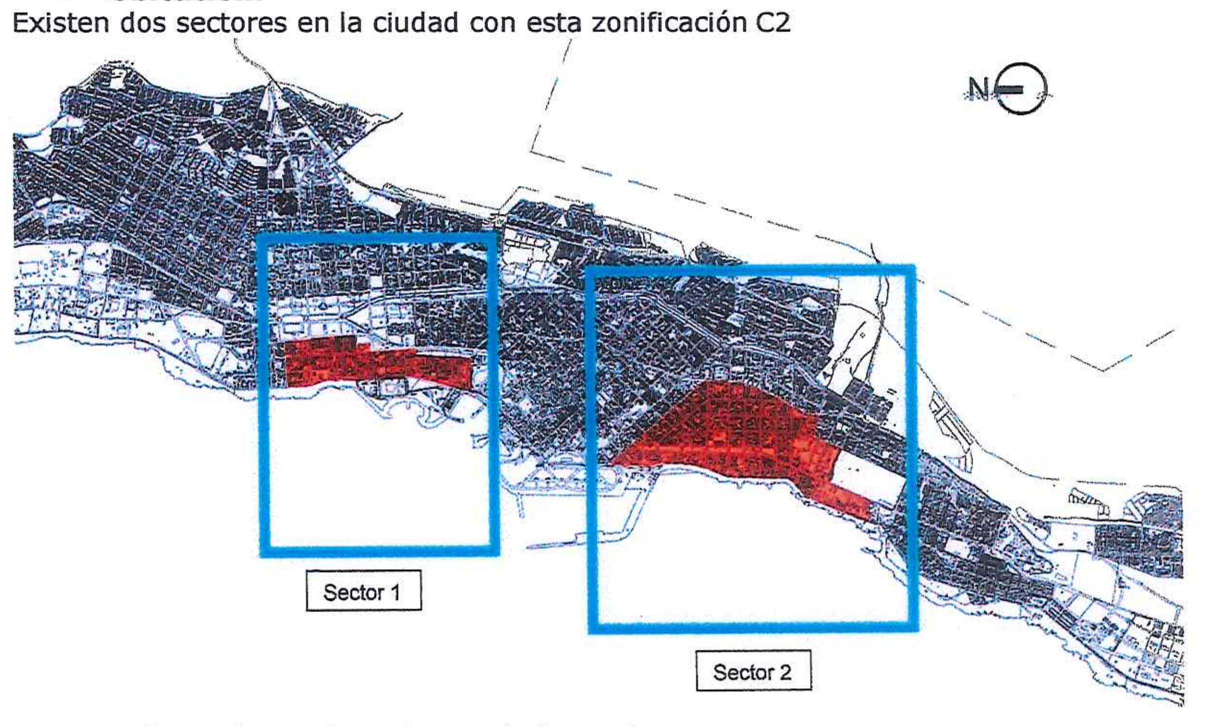
Estas Zona corresponde parcialmente a barrios residenciales laterales al centro (norte y sur) con altas potencialidades de densificación, aprovechando los atributos de vistas, accesibilidad y centralidad de la planicie litoral[16]

- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C2	*127,23*	*5,33*	*Barrios costeros de alta densidad*

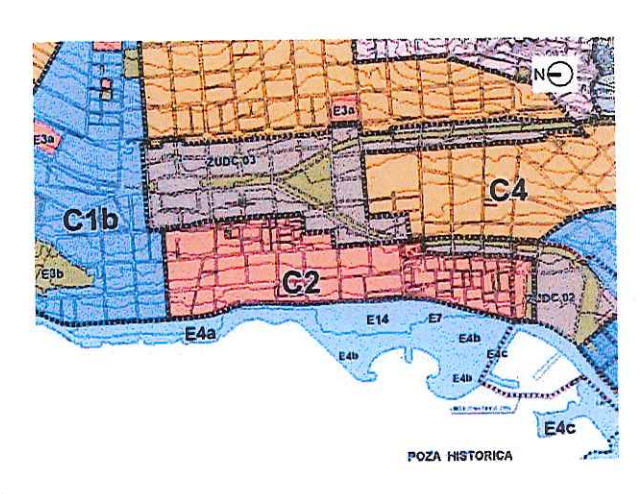
- **Ubicación:**

Existen dos sectores en la ciudad con esta zonificación C2



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

Sector 1

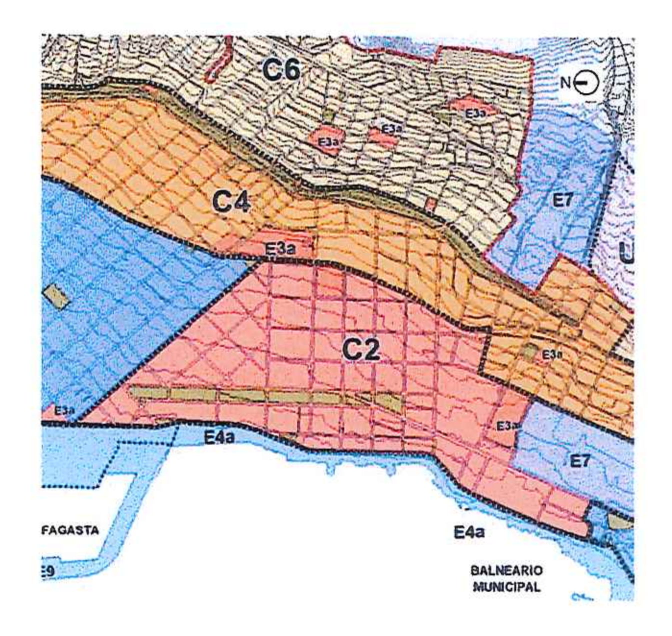


- **Ubicación**

Límite Oriente: Patria Nueva, Iquique, Ranco, Lota Schwager, Tarapacá
Límite Sur: Avda. Argentina (Proyectada), Lima, Rio De Janeiro, Quito
Límite Poniente: Avda. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Tacna

[16] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Av. Angamos- Galleguillos Lorca- Avda. Argentina
Límite Sur: Las Colonia – La hermandad –Talca – Playa Blanca
Límite Poniente: Av. Gracia
Límite Norte: Copiapó

f.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C2.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes
CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y		Clubes Sociales	Cines

TURISMO		Hosterías, hospederías	
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[17]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C2	*300*	*c)*	*2,6*	**C -P**	*e)*	*e)*	*d)*	*75%*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo, tendrán la siguiente ordenanza de edificación:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C2	*300*	*c)*	*4*	*C -P*	*e)*	*e)*	*d)*	*75%*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Notas:

c) 75% en edificios hasta 2 pisos. 65% en edificios hasta 5 pisos. 50% en edificios sobre 5 pisos.

d) Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continúa en todos sus deslindes interiores.

e) La altura máxima de edificación continua será de 10,5 metros en 4 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que se regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo N°2.6.3., correspondiente al Capítulo 5° de la O.G.U.C.

- **C2 COSTANERA**

En el caso de la Zona C2, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de usos de suelos adicionales**

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**

[17] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	Cines, peñas, Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera** [18]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C2 *Art.62*	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

f.3) Fundamentos propuesta:

La zona C2, en sector 1, ubicado al norte del área central posee mayor disponibilidad de suelo que el sector 2 emplazado al sur del área central. En relación a los valores de suelo por m^2 estos decrecen con respecto al centro y es posible apreciar la existencia de desarrollo de proyectos inmobiliarios en estos territorios.

Sin embargo su potencial de vistas, accesibilidad y centralidad, podría ser incrementado al mejorar sus condiciones normativas.

[18] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

La zona C2 al igual que la Zona C1a y C1b, presenta la problemática de aplicación normativa, a raíz del dictamen de Contraloría, que hace inaplicable los incentivos normativos que esta norma proponía.

En relación a sus condiciones normativas, es posible apreciar, que al estar definida como una zona costera de alta densidad, posee un bajo índice de constructibilidad y de ocupación de suelo, además de estar limitada su altura, lo cual no permite el desarrollo de grandes proyectos que se beneficien de la buena conectividad y cercanía al centro urbano.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	**Coeficiente de Constructibilidad**
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C5	2
C1b	2

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	**Coeficiente ocupación de suelo**
C5	0,85
C6	0,85
CC +4	0,75
C1a	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
C2 hasta 2 pisos	0,75
C3 hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75
C1b Hasta 5 pisos	0,65
C1c Hasta 5 pisos	0,65
C2 hasta 5 pisos	0,65
C3 hasta 5 pisos	0,65
C7	0,60
C7a Actividades Productivas (C7)	0,60
C1b Sobre 5 pisos	0,50
C2 Sobre 5 pisos	0,50

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	**Altura de edificación máxima**	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6b) pisos
C1a	16	6 pisos
C3	15	5 pisos

C5	15	5 pisos
~~**C4**~~	15	~~5 pisos~~
C2	10,5	4 pisos

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C2, debe introducir mejoras que permitan compensar la problemática de no poder aplicar los incentivos normativos y que potencie además sus condiciones actuales, considerando el buen emplazamiento que posee esta zona dentro de la ciudad, de tal manera de incentivar el desarrollo de proyectos.

Esta enmienda a la zona C2 por lo tanto, incrementa sus porcentajes de ocupación de suelo en un 30%, su coeficiente de constructibilidad de 2,6 a 3,4 y su altura de 10,5 a 12,6 mts

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C2**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	10,5	12,6
			20%	4	4,8
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,6	3,4
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% Edificios de hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% hasta 5 pisos	0,65	0,845
			~~30% Sobre 5 pisos~~	~~0,50~~	~~0,65~~
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300	210

Tabla 5: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C2 Costanera** (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	10,5	12,6
			20%	4	4,8
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		~~Disminuir~~			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,6	3,4
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%Edificios de hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
			30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300	210

Los ajustes propuesto, de acuerdo a las tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

f.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C2 queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C2	210	c)	3,4	C -P	e)	e)	d)	75%	Según O.G.U.C	-

c) 0,975 en edificios hasta 2 pisos. 0,845 en edificios hasta 5 pisos. 0,65 en edificios sobre 5 pisos.

d) Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continúa en todos sus deslindes interiores.

e) La altura máxima de edificación continua será de 12,6 metros en 5 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que se regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo Nº2.6.3., correspondiente al Capítulo 5º de la O.G.U.C.

- **C2 Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente de acuerdo a artículo 62 de la ordenanza, aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C2 Art.62	210	a)	3,4	b)	-	-	c)	d)	e)	f)

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

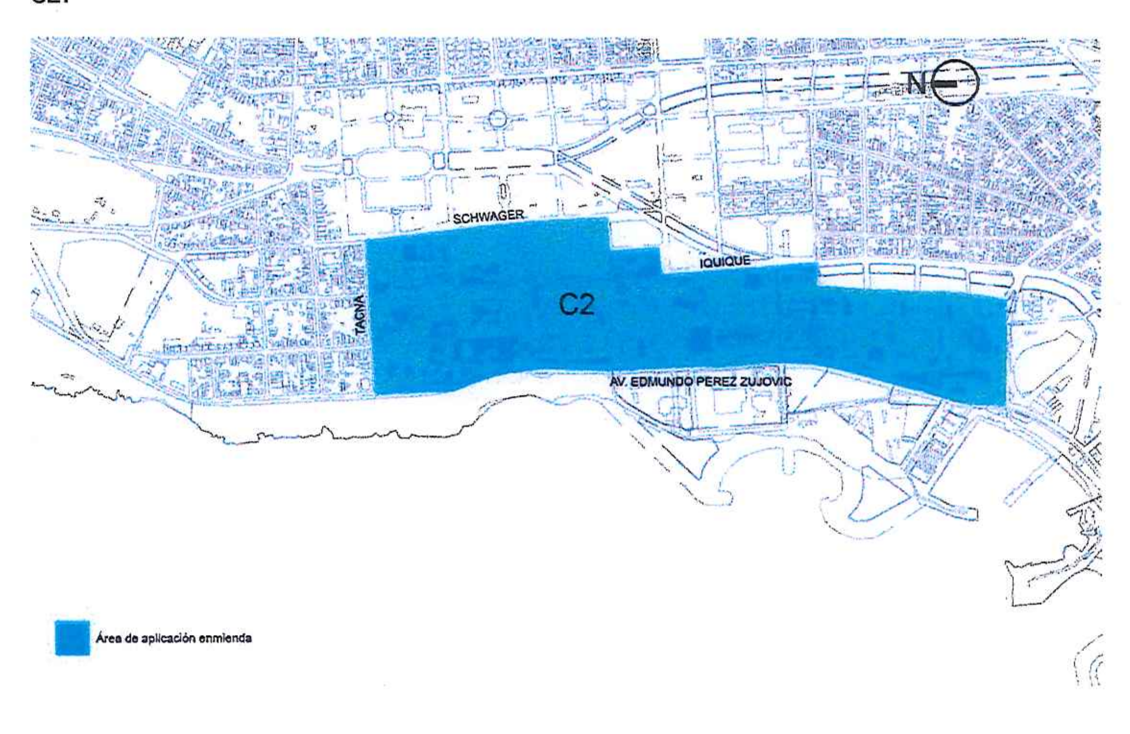
d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

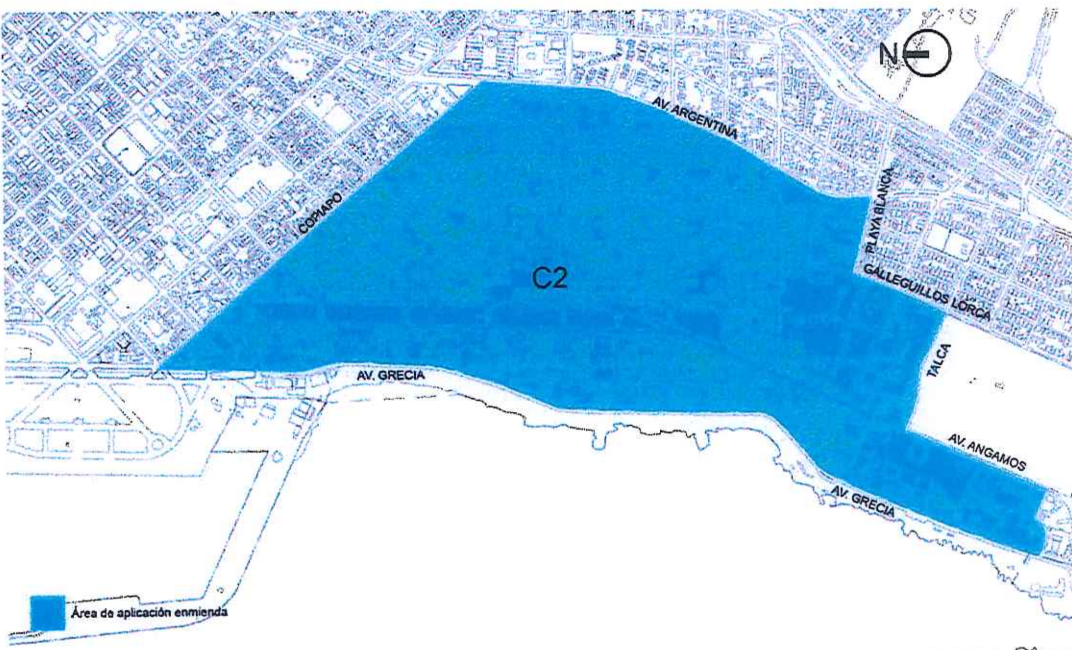
e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

f.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a los dos sectores designados con la zona C2.





g) Zona C3: Zona Barrio Costero de densidad media

g.1) Descripción

Esta Zona corresponde parcialmente a barrios residenciales costeros tanto al norte como al sur de la ciudad con alta potencialidad de consolidación residencial y de usos complementarios a la costa (turismo, esparcimiento), aprovechando los atributos de vista, accesibilidad, y centralidad de la planicie litoral.[19]

- **Superficie**

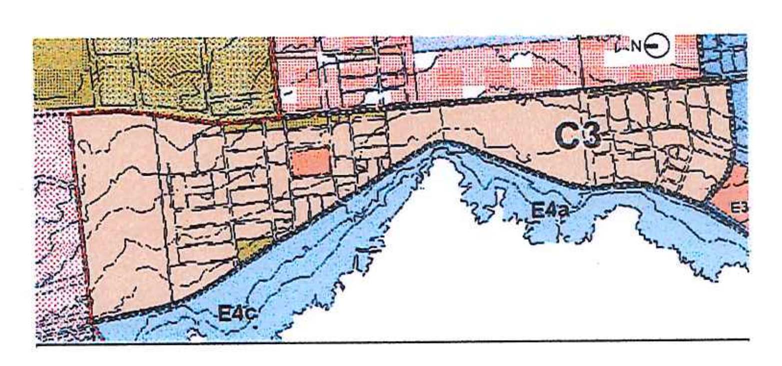
ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C3	*253,30*	*10,62*	*Barrio costero de densidad media*

[19] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

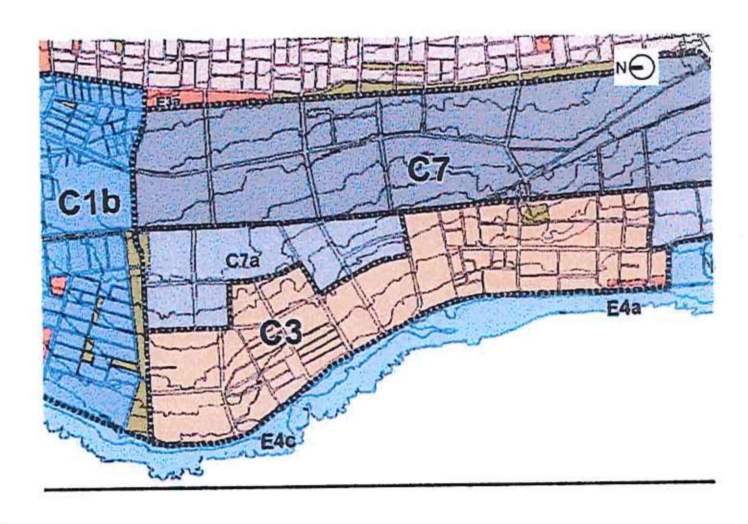
Sector 1:



- **Ubicación**

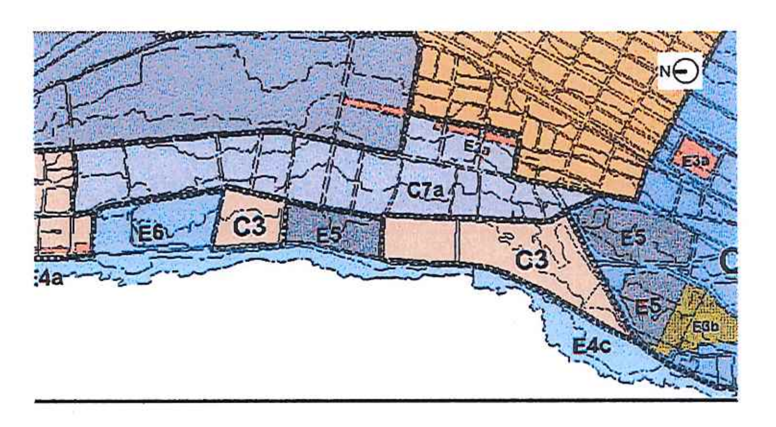
Límite Oriente: Av. Pedro Aguirre Cerda
Límite Sur: Los Chañares
Límite Poniente: Avda. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Lidia Moreno

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Av. Pedro Aguirre Cerda, El Yodo, El Salitre, El Yodo
Límite Sur: Ongolmo, Anhidrita,
Límite Poniente: Avda. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Nicolás Tirado, El Azufre, Artesanía

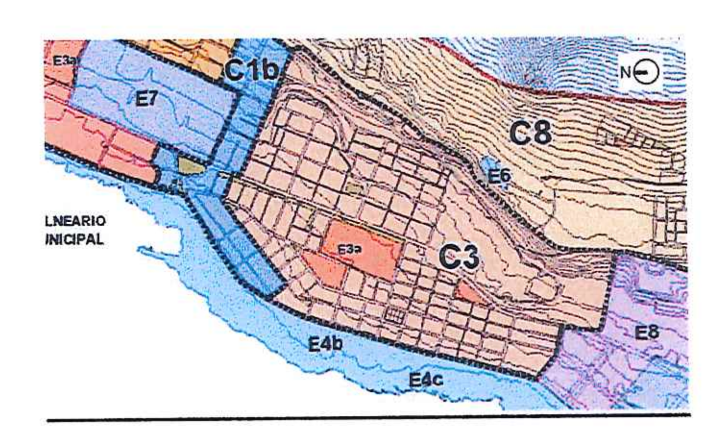


- **Ubicación**

Límite Oriente: Iquique
Límite Sur: Cobija
Límite Poniente: Avda. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Chalinga

Límite Oriente: Iquique
Límite Sur: Sargento Aldea
Límite Poniente: Avda. Edmundo Pérez Zujovic
Límite Norte: Paihuano

Sector 3



- **Ubicación**

Límite Oriente: Avda. Argentina, Luis Undurraga
Límite Sur: Víctor Domingo Silva
Límite Poniente: Limite Poniente
Límite Norte: Zapallar, La Rinconada, Nicanor Plaza

g.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C3.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes

CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Clubes Sociales Hosterías, hospederías	Cines
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[20]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C3	*240*	*c)*	*2,4*	**P – A**	*15*	*5*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Notas:

c) 0,75 en edificios hasta 2 pisos. 0,65 en edificios hasta 5 pisos. 0,50 en edificios sobre 5 pisos.

f) La profundidad máxima de la faja construida en edificación continua o pareada será del 65% del deslinde común para uso de equipamiento y de 75% del deslinde común para usos residencial.

- **C3 COSTANERA**

En el caso de la Zona C3, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de Usos de Suelos adicionales**

[20] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	Cines, peñas, Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera** [21]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C3 *Art.62*	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

g.3) Fundamentos propuesta:

La zona C3 es una zona que se distribuye en tres sectores de la ciudad asociados al borde costero, la disponibilidad de suelo en las zonas C3, es más favorable en los sectores emplazados al norte del centro histórico, en cambio su valor de suelo es

[21] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

mayor en el sector, emplazado hacia el sur. El desarrollo de proyectos en estos territorios, se concentran en el sector 3 con una altura aprox. de 20 pisos.

En relación a las condiciones normativas se permite edificación aislada o pareada hasta 5 pisos de altura, con una baja ocupación de suelo de 0,50 para proyectos sobre 5 pisos y bajo coeficiente de Constructibilidad.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,75
C1a	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
C2 hasta 2 pisos	0,75
C3 hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75
C1b Hasta 5 pisos	0,65
C1c Hasta 5 pisos	0,65
C2 hasta 5 pisos	0,65
C3 hasta 5 pisos	0,65
C7	0,60
C7a Actividades Productivas (C7)	0,60
C1b Sobre 5 pisos	0,50
C2 Sobre 5 pisos	0,50
C3 Sobre 5 pisos	0,50

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6
C1a	16	6
C3	15	5

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C3, debe introducir mejoras que permitan potenciar sus condiciones normativas aprovechando el beneficio de vistas, accesibilidad y centralidad que estas poseen.

Esta enmienda a la zona C2 por lo tanto, incrementa sus porcentajes de ocupación de suelo en un 30%, su Coeficiente de Constructibilidad de 2,4 a 3,1 y su altura de 15mts a 18mts.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C3**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15	18
			20%	5	6
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,1
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30%Edificaciones de hasta 2	0,75	0,975
			30% hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% Sobre 5 pisos	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Tabla 5: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C3 Costanera** (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		~~Disminuir~~			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,1
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30% Edificiosde hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

g.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C3 queda de la siguiente manera

Zona	**Superficie Predial Mínima m2**	**Ocupac. Máxima del suelo**	**Coef. Max De constr.**	**Sistema Agrupa-Miento**	**Altura de edificación máxima m**	**Pisos máximos**	**Distancia Miento mínimo m**	**Continuidad Y pareo**	**Rasante**	**Antejar. Mínimo M**
C3	*240*	*c)*	*3,1*	**P – A**	*18*	*6*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	*3*

Esta enmienda a la zona C2 por lo tanto, incrementa sus porcentajes de ocupación de suelo en un 30%, su Coeficiente de Constructibilidad de 2,4 a 3,1 y su altura de 15mts a 18mts.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C3			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15	18
			20%	5	6
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,1
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30%Edificaciones de hasta 2	0,75	0,975
			30% hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% Sobre 5 pisos	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Tabla 5: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C3 Costanera (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		~~Disminuir~~			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,1
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30% Edificiosde hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

g.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de normas generales de edificación y subdivisión propuestas para la Zona C3 queda de la siguiente manera

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C3	*240*	*c)*	*3,1*	**P – A**	*18*	*6*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	*3*

c) 0,975 en edificios hasta 2 pisos. 0,845 en edificios hasta 5 pisos. 0,65 en edificios sobre 5 pisos.

f) La profundidad máxima de la faja construída en edificación contínua o pareada será del 65% del deslinde común para uso equipamiento y de 75% del deslinde común para usos residencial.

- **C3 Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, conforme al artículo 62 de la ordenanza, les aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C3 Art.62	*De acuerdo a zona*	*a)*	*3,1*	b)	--	--	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

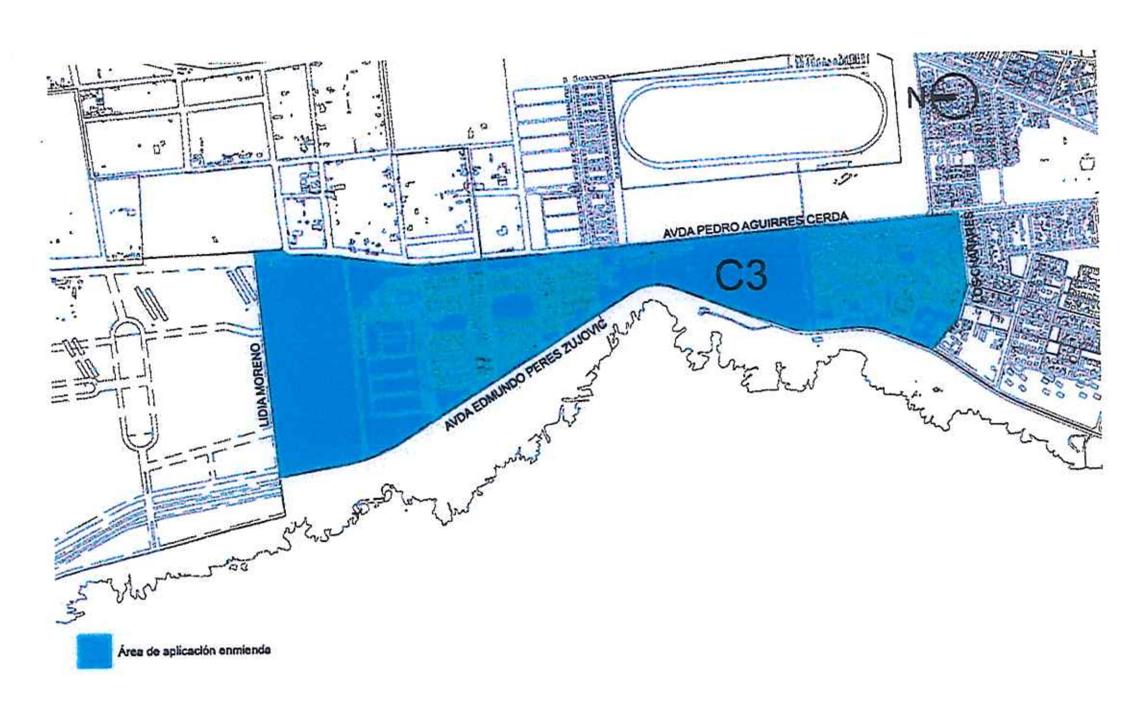
d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

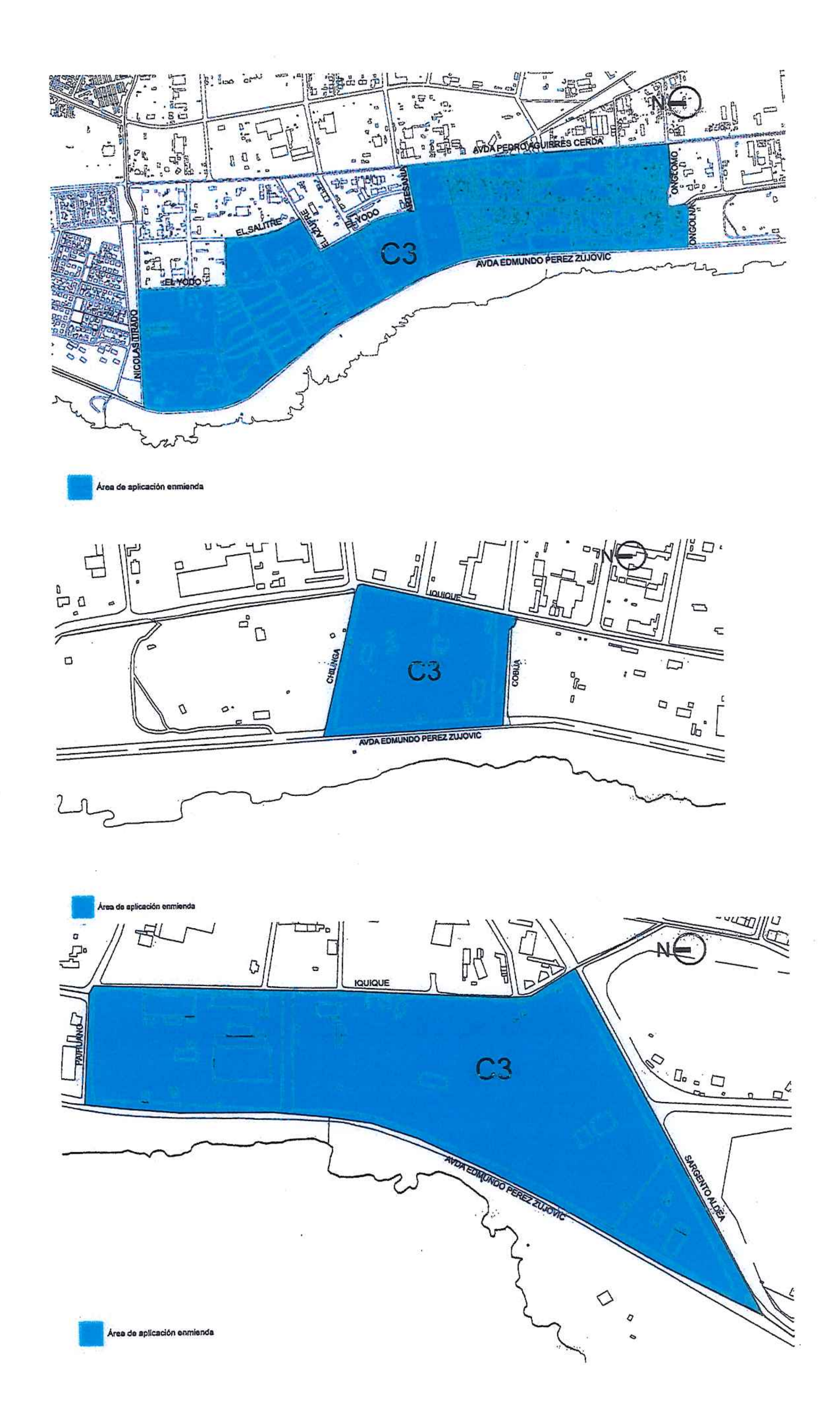
e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

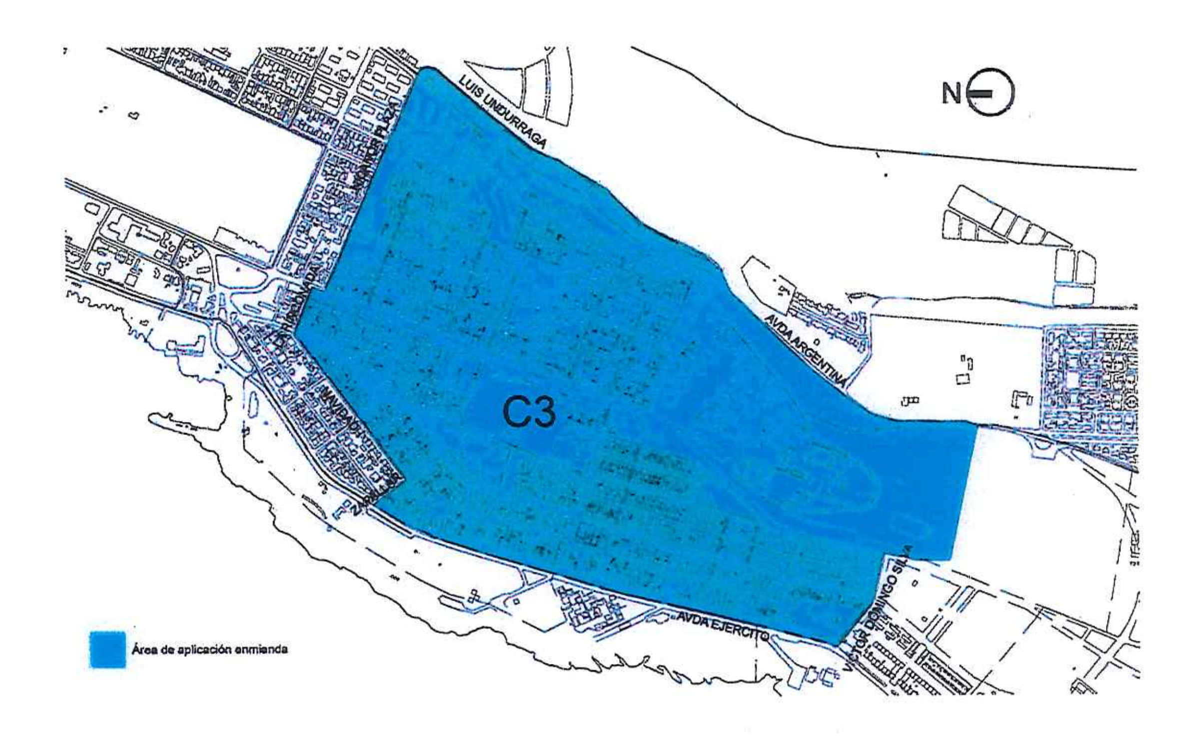
g.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a los sectores designados con la zona C3





AVDA PEDRO AGUIRRES CERDA
ONGOLMO
ONGOLMO
EL SALITRE
EL AZUFRE
EL YODO
ARTESANIA
C3
AVDA EDMUNDO PEREZ ZUJOVIC
EL YODO
NICOLAS TIRADO
N
Área de aplicación enmienda
IQUIQUE
CHILINGA
COBIJA
C3
AVDA EDMUNDO PEREZ ZUJOVIC
N
Área de aplicación enmienda
IQUIQUE
PAITUANO
C3
AVDA EDMUNDO PEREZ ZUJOVIC
SARGENTO ALDEA
N
Área de aplicación enmienda



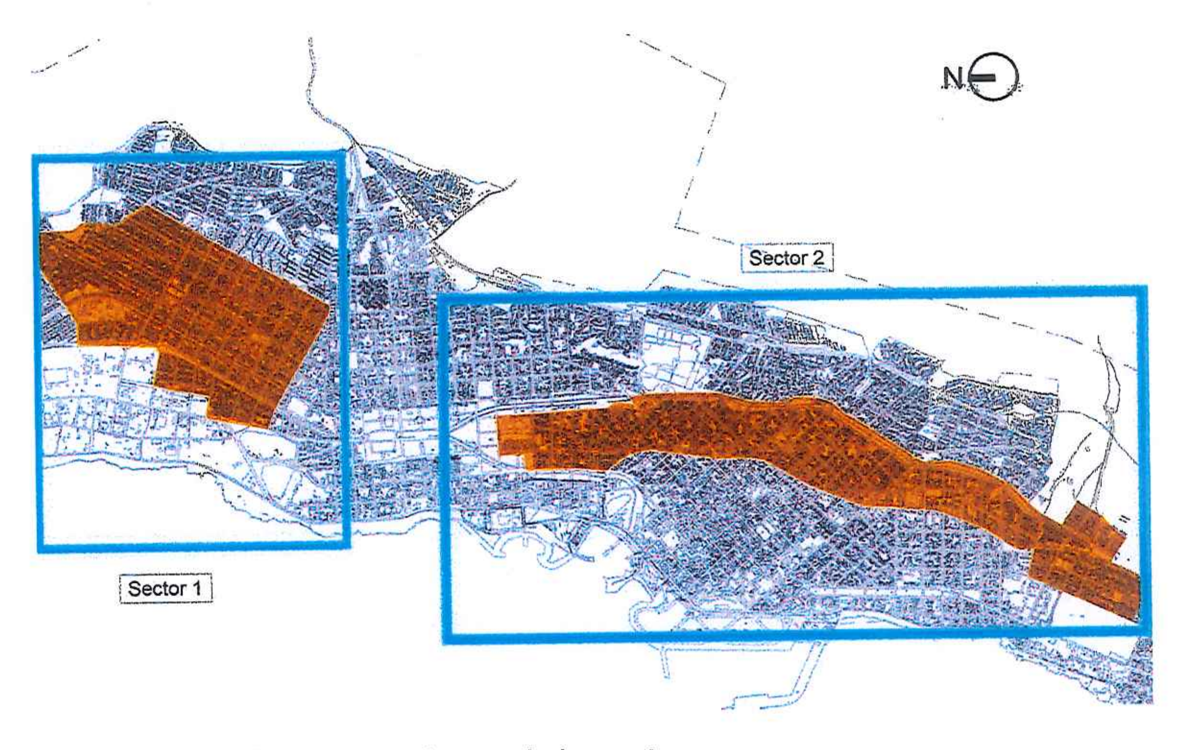
h) Zona C4: Zona Habitacional

h.1) Descripción

Estas Zona pretende reforzar y optimizar las condiciones residenciales actuales del área que se desarrolla en torno a la corona residencial que rodea el centro, entre la Av. Argentina y la Av. M. Rodríguez y sus proyecciones Norte y Sur[22]

- **Superficie**

ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C4	361,49	15,15	Habitacional

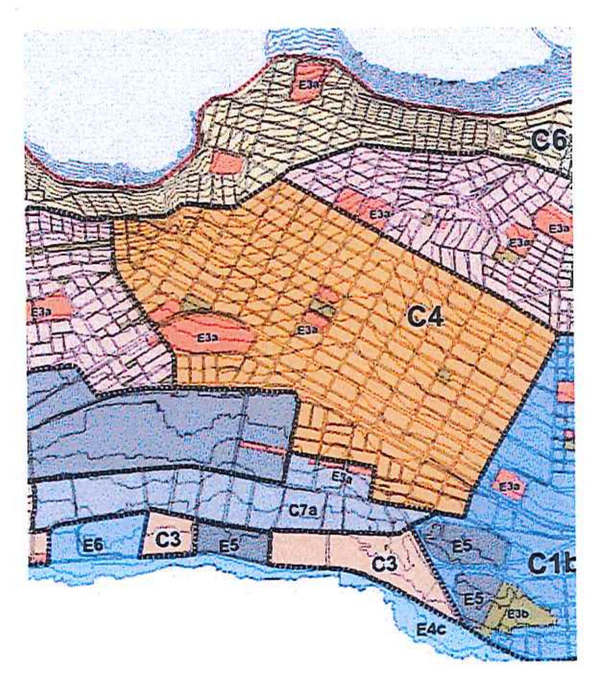


Descripción de límites de cada uno de los sectores:

Sector 1

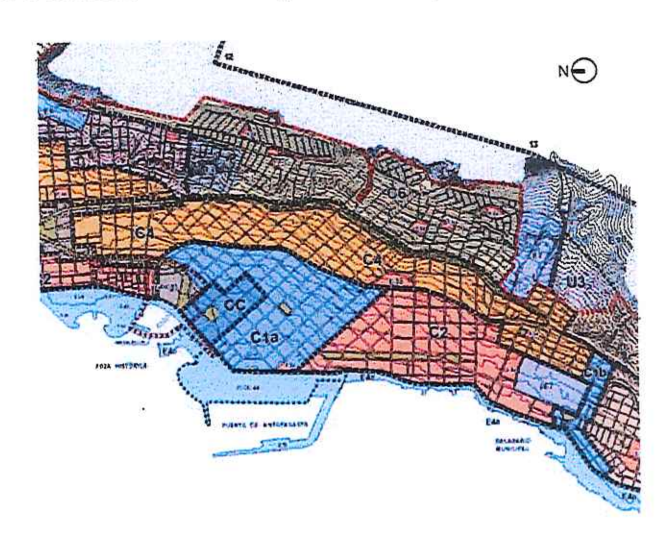
N

[22] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación**

Límite Oriente: Los Leones, Puerto Natales
Límite Sur: Vallenar
Límite Poniente: El Loa, Ollague, Industria, Illapel
Límite Norte: Freirina, Paihuano, Isabel Riquelme



- **Ubicación**

Límite Oriente: Pedro De Valdivia, Andrés Sabella, Patricio Linch, Andrés Sabella
Límite Sur: Temuco, Angol
Límite Poniente: Galleguillos Lorca, Avda. Argentina, Iquique
Límite Norte: Playa Blanca, Zenteno, Montevideo

h.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C4.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes
CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Clubes Sociales Hosterías, hospederías	Cines
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión[23]**

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C4	*200*	*0,75*	*1,5*	**C-P**	*15*	*5*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

[23] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Los predios que tengan un frente predial mayor al frente predial mínimo, tendrán la siguiente ordenanza de edificación:

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C4	*200*	*75%*	*3,5*	*C -P*	*15*	*5*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Notas:

f) La profundidad máxima de la faja construida en edificación continua o pareada será del 65% del deslinde común para uso de equipamiento y de 75% del deslinde común para usos residencial.

h.3) Fundamentos propuesta:

La zona C4 es una zona preferentemente residencial, que rodea o enmarca al área central de la ciudad. En relación a su disponibilidad de suelo es posible apreciar que es un área con baja disponibilidad de suelo aproximadamente menos de 150 m^2 por manzana, con un valor de suelo intermedio, pero con escaso desarrollo de nuevos proyectos, lo cual impide la renovación del sector.

Al igual que la zona C1a, C1b y C2, la zona C4 se ve afectada por el dictamen de Contraloría, lo que genera un problema de aplicación normativa, ya que no permite aplicar los incrementos normativos propuestos para esta zona.

En relación a sus condiciones normativas, es posible apreciar que si bien su porcentaje de ocupación de suelo es bueno, su coeficiente de constructibilidad es uno de los más bajos de las zonas estudiadas, lo que sumado a una altura máxima de 15mts, no son parámetros capaces de incentivar el desarrollo de proyectos en este sector.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C5	2
C1b	2
C7a	2
C4	1,5

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,75
C1a	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
C2 hasta 2 pisos	0,75
C3 hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6 pisos
C1a	16	6 pisos
C3	15	5 pisos
C5	15	5 pisos
C4	15	5 pisos
C2	10,5	4 pisos

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C4, debe introducir mejoras que permitan compensar el problema de no poder aplicar los incentivos normativos, que para el caso de zona C4 aumentaba su coeficiente de constructibilidad y potenciar sus demás normas urbanísticas, considerando su centralidad y vocación residencial.

Esta enmienda a la zona C4 por lo tanto consiste en incrementar su porcentaje de ocupación de suelo de 0,75 a un 0,975, su coeficiente de constructibilidad incrementarlo de 1,5 a 1,95 y su altura de 15 a 18 mts.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C4			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15	18
			20%	5	6
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1,5	1,95
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	75%	97,5%
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere Evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

h.4) Normativa propuesta enmienda

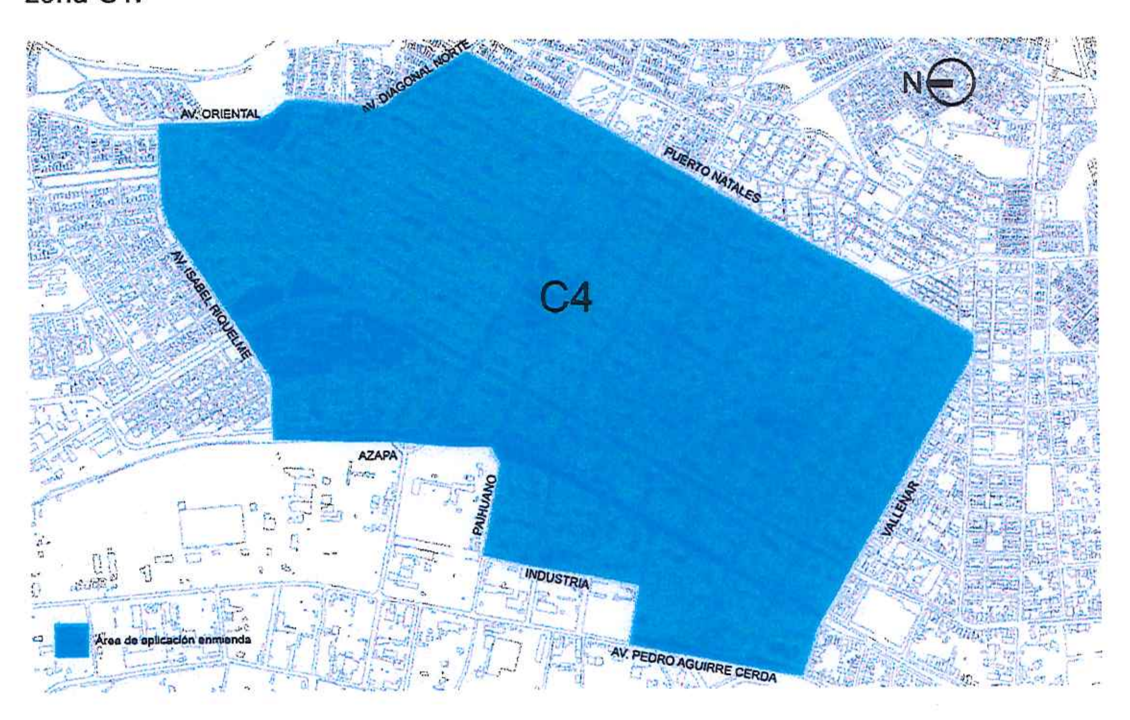
Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C4	*200*	*0,975*	*1,95*	**C-P**	*18*	*6*	*Según O.G.U.C*	*f)*	*Según O.G.U.C*	-

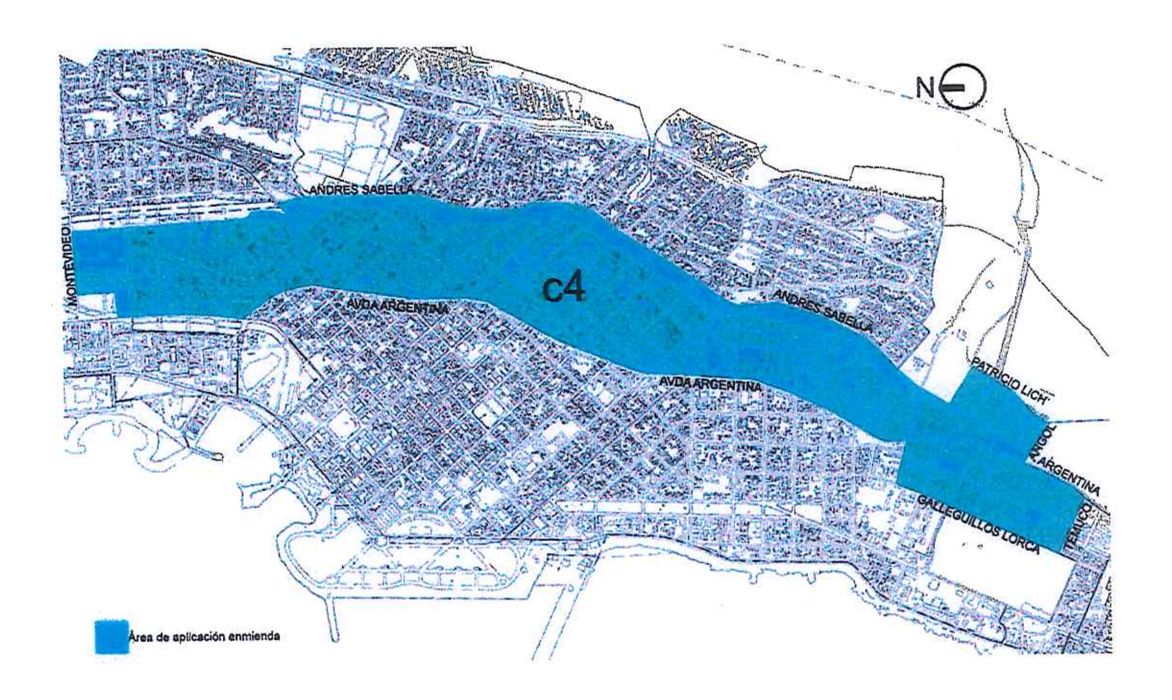
Notas:

f) La profundidad máxima de la faja construida en edificación continua o pareada será del 65% del deslinde común para uso de equipamiento y de 75% del deslinde común para usos residencial.

h.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a los sectores designado con la zona C4.





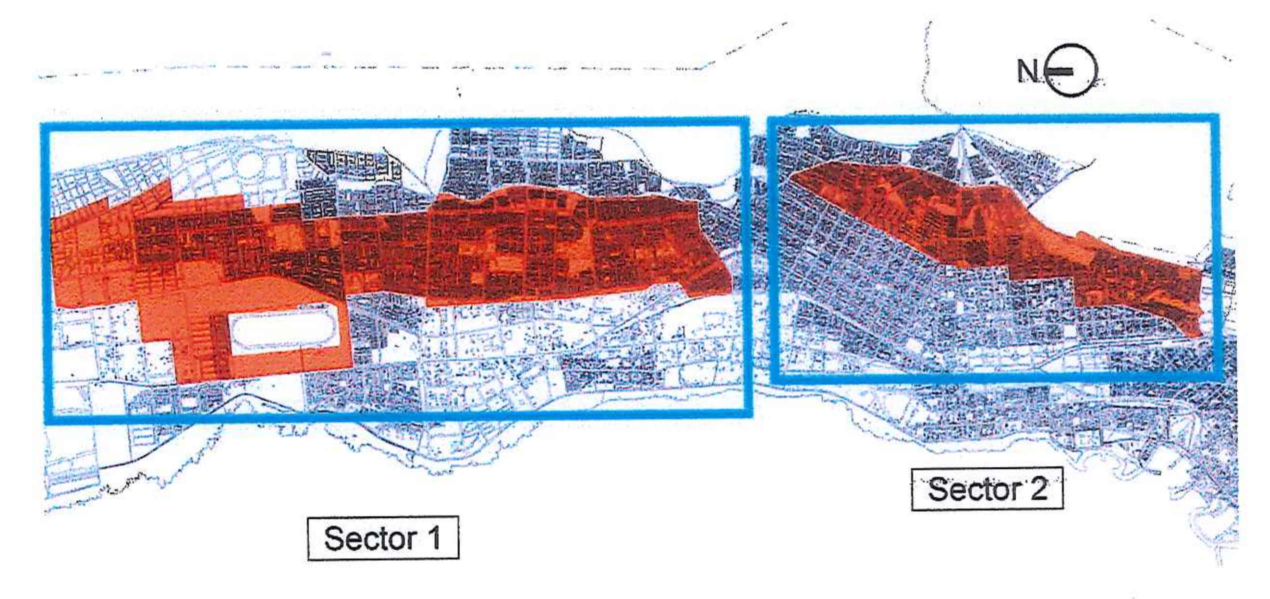
i) Zona C5: Zona Habitacional

i.1) Descripción

Esta zona pretende conservar las condiciones residenciales actuales del área del salar del Carmen y Bonilla como barrio preferentemente residencial.[24]

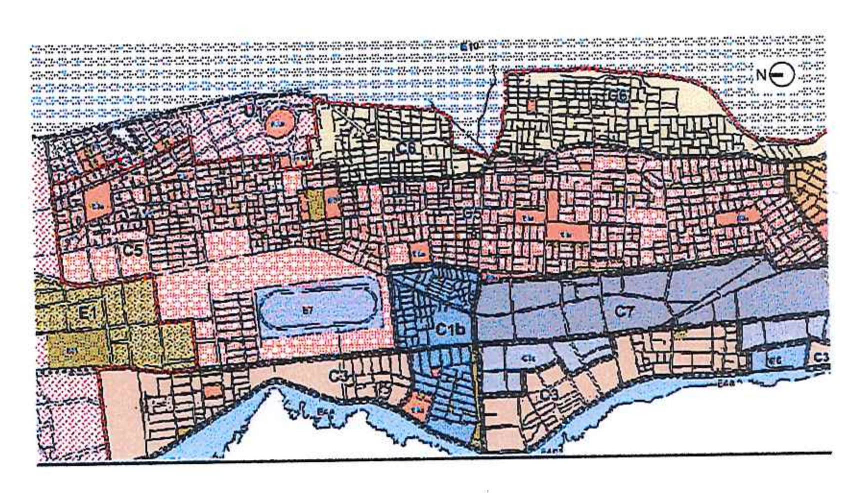
- **Superficie**

ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C5	501,86	21,03	Habitacional



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

Sector 1

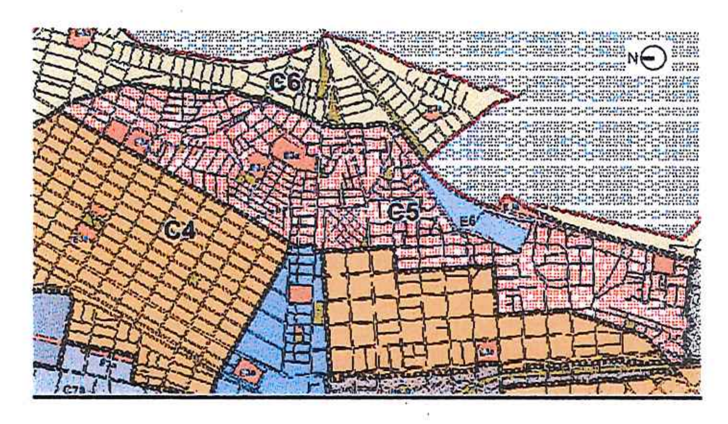


- **Ubicación**

Límite Oriente: Hilda Cruz Colina, Los Chungungos, Gonzalo Castro Toro, Raúl Cisterna, Oscar Bonilla, Los Leones.
Límite Sur: Isabel Riquelme, Juan Bolívar, Ignacio Carrera Pinto, María Elena, Arturo Pérez Canto, Nueva Vida
Límite Poniente: Héroes De La Concepción, Sierra Nevada, Pedro Aguirre Cerda, Morro De Arica, Radomiro Tomic, El Loa
Límite Norte: Bauxita, Vladimir Saavedra, Pablo Neruda, Nicolás Tirado

[24] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Diagonal Avda. Bonilla, Sicilia, Avda. Padre Hurtado
Límite Sur: Ingeniero Mutilla, Andrés Asbella, Montevideo, México, Salvador Allende, Magallanes
Límite Poniente: Limite Ffccab, Manuel Antonio Matta, Arauco, Quito, Talcahuano, Domeyko, Puerto Natales,
Límite Norte: Montevideo, México, Salvador Allende, Magallanes,

i.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C5.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes
CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Clubes Sociales Hosterías, hospederías	Cines
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		

TALLERES	-
ALMACENAMIENTO	-
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*	

- ## Normas generales de edificación y subdivisión[25]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C5	*100*	*0,85*	*2*	**C –P**	*15*	*5*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

i.3) Fundamentos propuesta:

La zona C5 es una zona que se distribuye en dos sectores de la ciudad, al nor-este del área central, de densidad media y preferentemente residencial. La disponibilidad de suelo en la zona C5 es de aprox. 150 m^2 por manzana, con un escaso desarrollo de proyectos inmobiliarios, y un valor de suelo bajo como los valores de suelo de los territorios al norte de la ciudad.

En relación a las condiciones normativas se permite edificación continua o pareada hasta 5 pisos de altura, con uno de los mayores indices de ocupación de suelo (0,85) de las zonas estudiadas, pero con un baja constructibilidad, lo que limita el desarrollo de proyectos.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C8	2,4
C5	2,0

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,85

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6 pisos
C1a	16	6 pisos

25 Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

C3	15	5 pisos
C8	15	5 pisos
C5	15	5 pisos

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C5, debe introducir mejoras a coeficiente de Constructibilidad y altura que permitan potenciar sus condiciones normativas.

Esta enmienda a la zona C5 por lo tanto, consiste en incrementar su coeficiente de constructibilidad 2 a 2,6 y su altura de 15mts a 18mts.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C5**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15	18
			20%	5 pisos	6 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2	2,6
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	10%	0,85	0,935
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

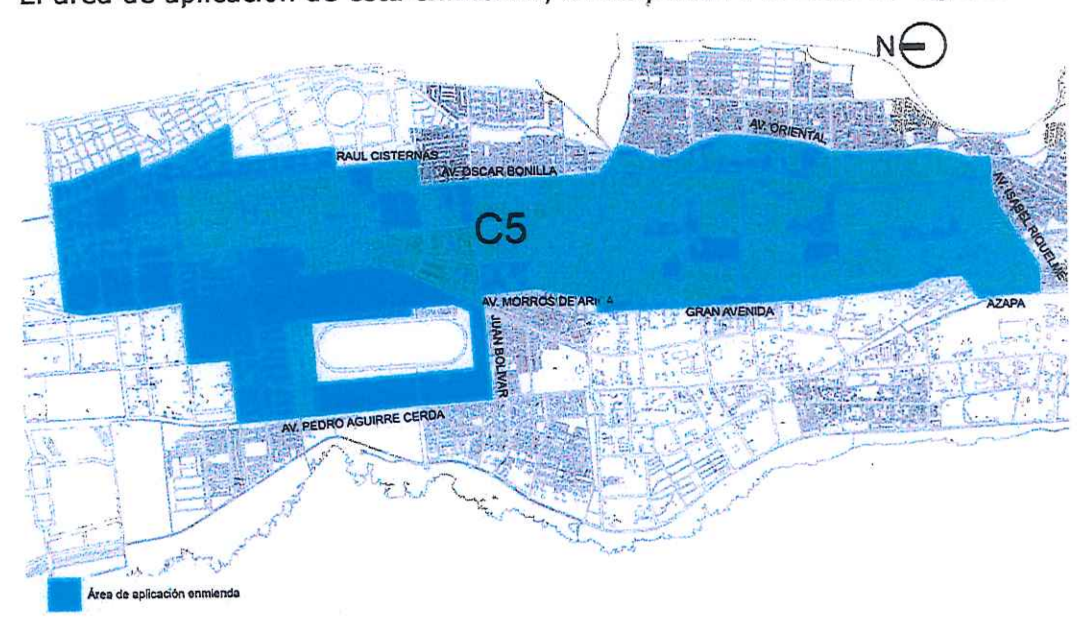
Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

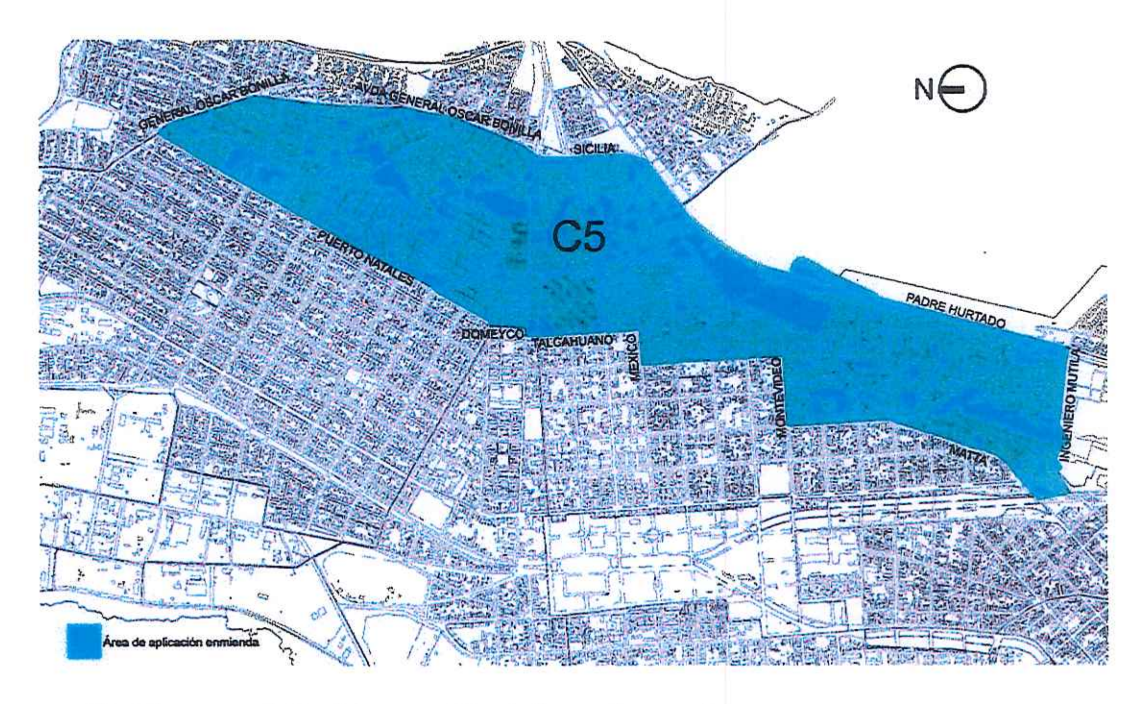
i.4) Normativa Propuesta Enmienda

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C5	*100*	*0,935*	*2,6*	**C-P**	*18*	*6*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	-

i.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C5 vigente.





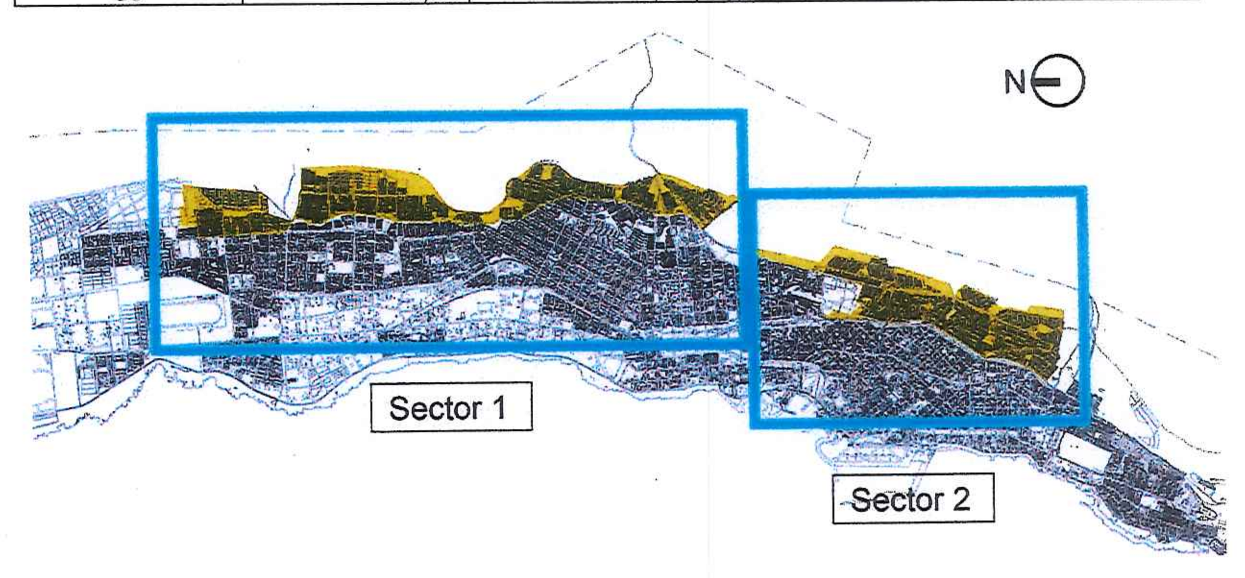
j) Zona C6: Zona Habitacional

j.1) Descripción

Estas Zona pretende conservar las condiciones residenciales actuales de las áreas altas de Antofagasta, protegiendo los Barrios preferentemente residenciales[26]

- **Superficie**

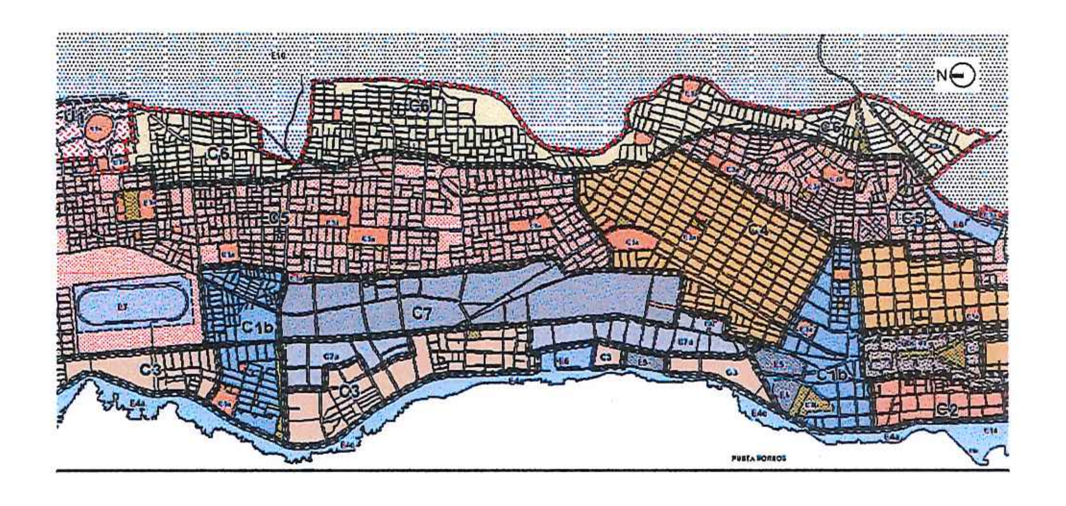
ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C6	*363,96*	*15,25*	*Zona Habitacional*



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

Sector 1

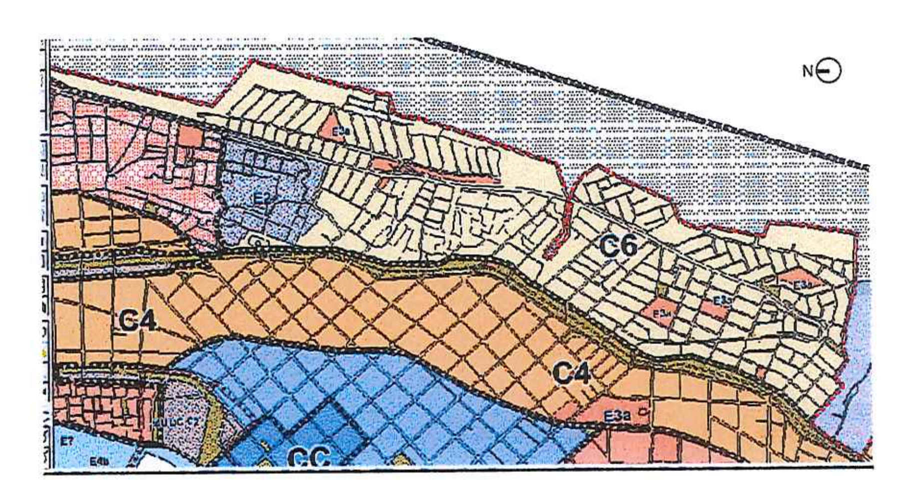
[26] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona E10
Límite Sur: Nicolás Tirado, Clodomiro Rozas, Quito
Límite Poniente: Avda. Bonilla, Los Leones, Diagonal Avda. Bonilla, Sicilia, Avda. Padre Hurtado
Límite Norte: Ignacio Carrera Pinto, Raúl Cisterna, El Abra, Guardiamarina Arturo Fernández

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona E10
Límite Sur: Santiago Amengual; Las Américas; Zona E10
Límite Poniente: Avda. Padre A. Hurtado; Avda. Andrés Sabella
Límite Norte: Zona E2 Cementerio Municipal, Zona E10

j.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C6.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles

			Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes
CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Clubes Sociales Hosterías, hospederías	Cines
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[27]

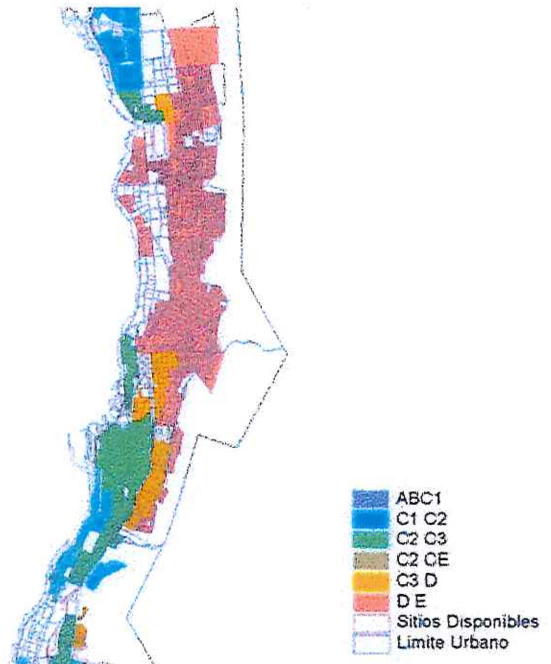
Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C6	*100*	*0,85*	*1*	**C-P**	*8,5*	*3*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

j.3) Fundamentos propuesta:

La zona C6 es una zona preferentemente residencial, emplazada en las áreas altas de la ciudad de Antofagasta, en donde se dan las mayores concentraciones de habitantes al igual que en algunos sectores del borde costero entre los 150 y más de 200 Hab/ha, en relación a su disponibilidad de suelo es posible apreciar que es un área con baja disponibilidad de suelo aproximadamente 150 m^2 por manzana y que a pesar de tener un valor por m^2 de terreno bajo, existe un escaso desarrollo de proyectos en estas zonas.

En esta zona C6 hay un predominio de emplazamiento de hogares pertenecientes a los estratos socioeconómicos bajos (D y E).

[27] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnostico

En relación a las condiciones normativas se permite edificación continua o pareada ~~hasta 3 pisos de altura, con uno de los mayores índices de ocupación de suelo~~ (0,85) de las zonas estudiadas, pero con el más bajo coeficiente de constructibilidad, de todas las zonas.

Tabla 1: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,85

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C6, debe introducir mejoras a su coeficiente de constructibilidad y altura que permitan potenciar sus condiciones normativas y la llegada de nuevos proyectos.

Esta enmienda a la zona C6 por lo tanto, consiste en incrementar su coeficiente de constructibilidad de 1 a 1,3 y su altura de 8,5 mts a 10,2 mts.

Tabla 2: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C6			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	8,5 m	10,2m
			20%	3 pisos	3,6 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1	1,3
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	10%	0,85	0,935
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

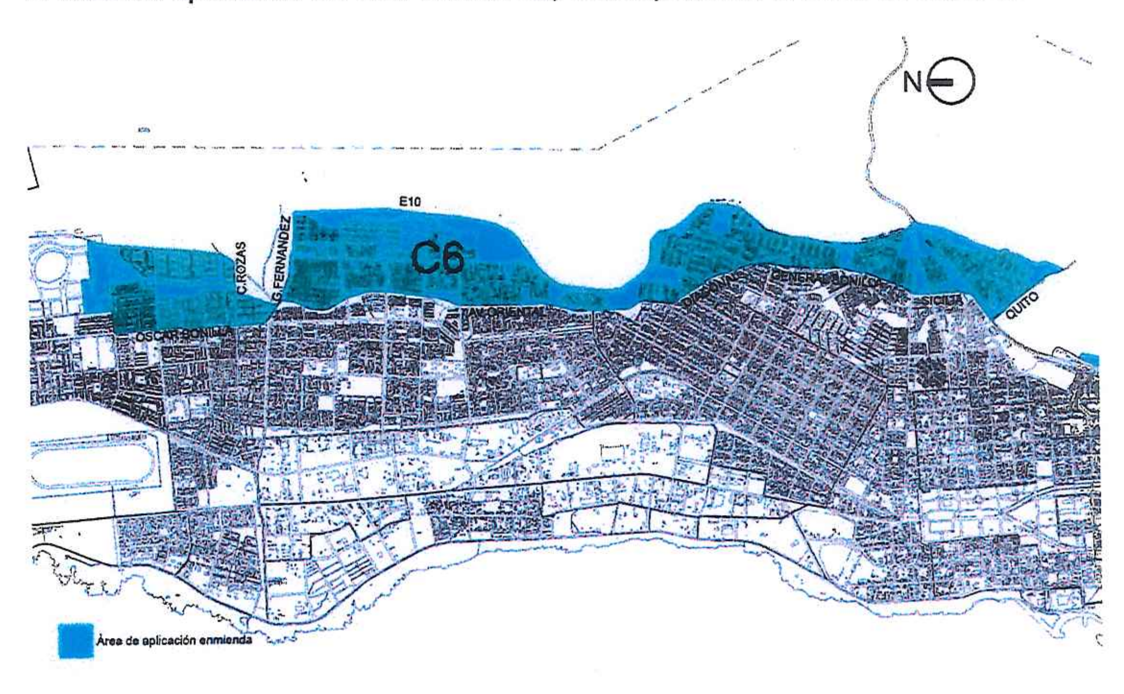
Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

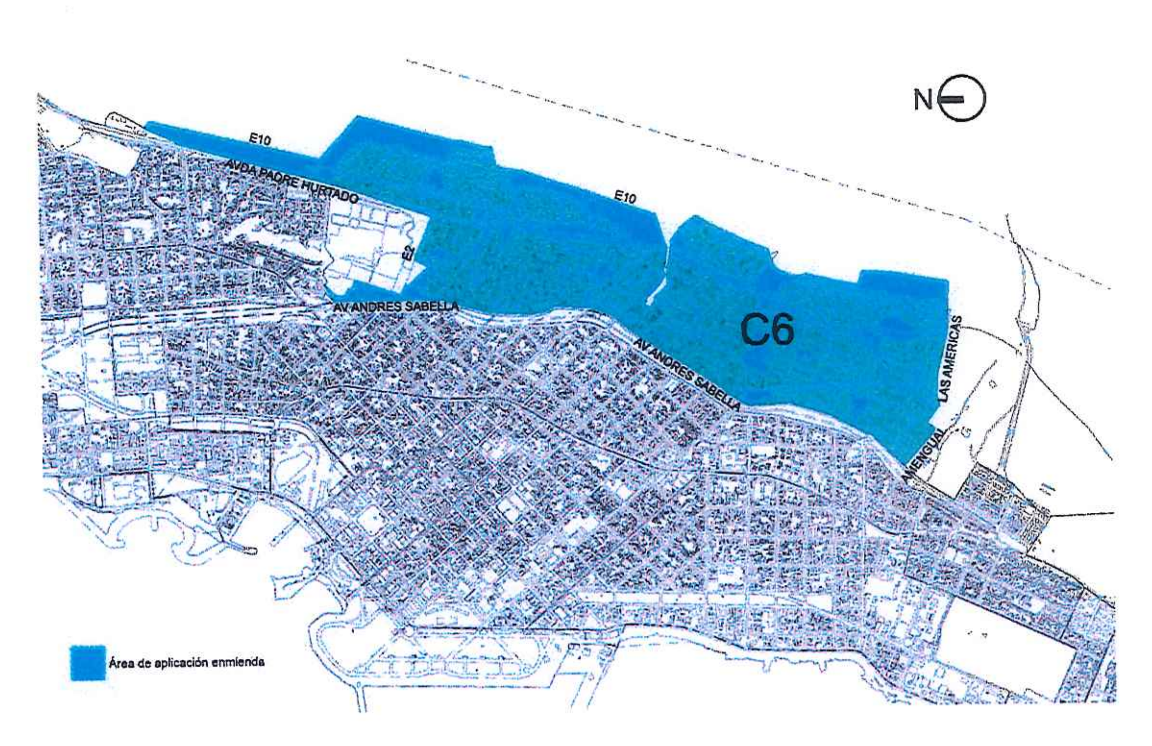
j.4) Normativa propuesta enmienda

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C6	*100*	*0,935*	*1,3*	C-P	*10,2*	*4*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	-

j.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C6 vigente.





k)Zona C7: Zona Barrio Industrial inofensivo

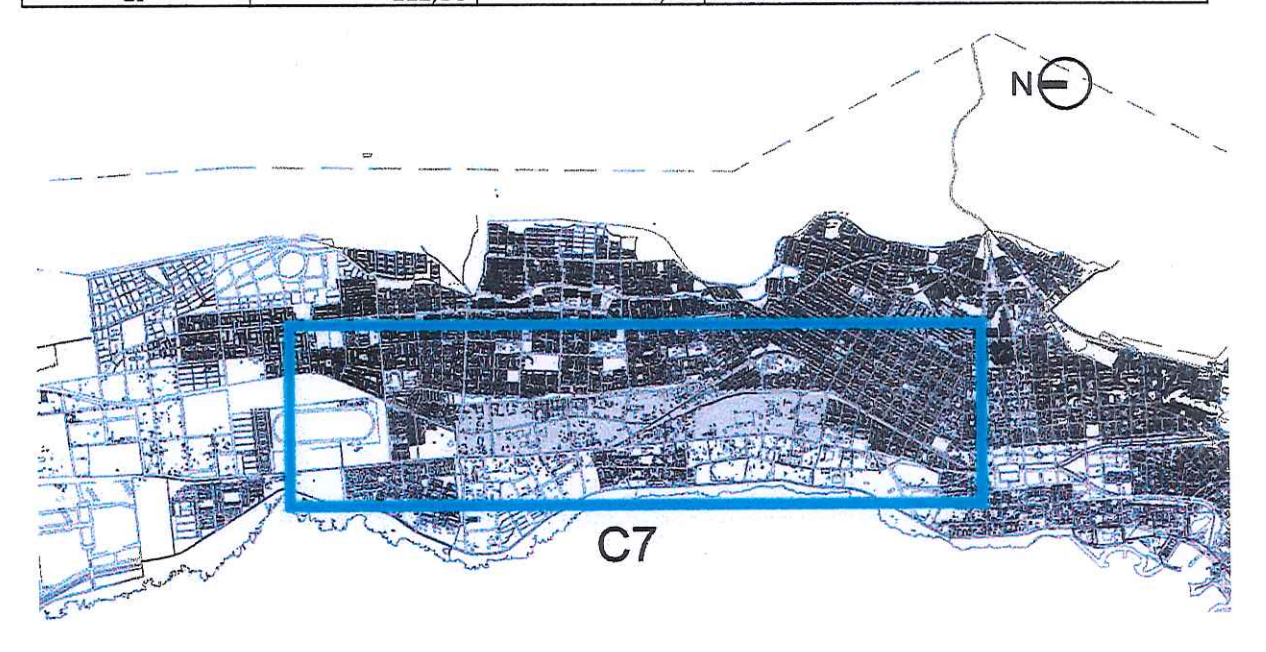
k.1) Descripción

Esta zona pretende conservar las condiciones de usos existentes como barrio de actividades productivas[28]

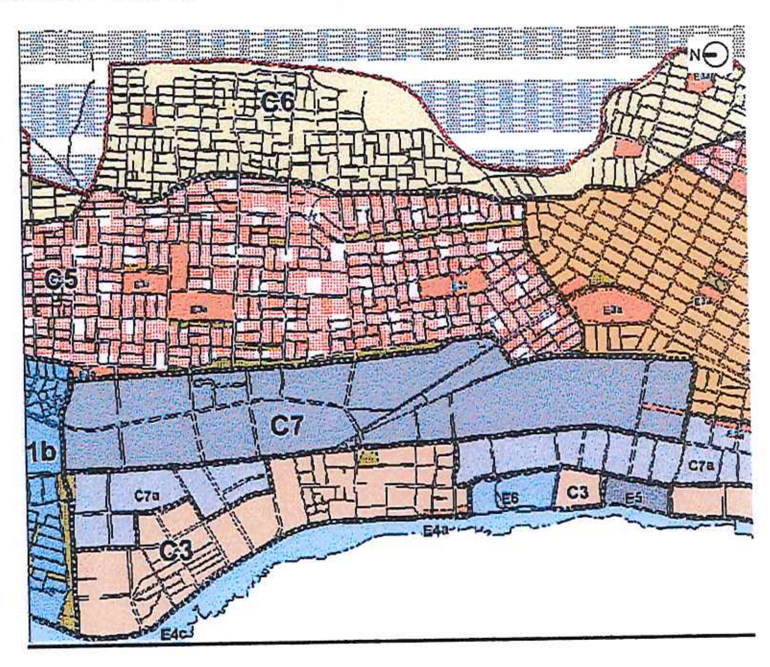
[28] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C7	*112,30*	*4,71*	*Barrio Industrial Inofensivo*



Descripción de limites Zona C7



- **Ubicación**

Límite Oriente: Radomiro Tomic (Gran Avenida), Azapa
Límite Sur: Víctor Jara (Ex Paihuano), Vitacura
Límite Poniente: Pedro Aguirre Cerda
Límite Norte: Nicolás Tirado

k.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C7.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C7 **Barrios Industrial Inofensivo**			
USOS PERMITIDOS			
Equipamientos: • **Terminales de todo tipo y depósito de buses y camiones** • **Se permitirá la localización de actividades complementarias a los usos permitidos, tales como vivienda del cuidador, salas de venta, dependencias para el personal, oficinas de administración, comedores, lugares de esparcimiento, etc.** • **Se permitirán igualmente instalaciones ferroviarias complementarias directas al proceso industrial.**			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	
SEGURIDAD	-	Comisarias, Tenencias, Bomberos	Retenes
CULTO	-		Capillas
CULTURA	-	-	-
SOCIAL	-	-	Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques	Plazas Avenidas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Canchas deportivas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		-	-
COMERCIO	-	Locales Comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamientos Venta de vehículos o maquinarias	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	-	Servicios de utilidad publica
SERVICIOS PROFESIONALE	-	-	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	No contaminantes (solo inofensiva, de acuerdo a O.G.U.C , en su título 4 , capitulo 14, articulo 4.14.1)		
TALLERES	Maestranzas, constructoras industriales, estructuras metálicas, recuperadoras, tornerías, rectificadoras, barracas, mueblerías, imprentas, hojalatería, talleres mecánicos, vulcanización, garajes.		
ALMACENAMIENTO	Bodegas depósitos de mercaderías, frigoríficos, terminales de distribución.		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Bombas de bencina, centro de servicio automotor, estaciones de servicio, locales de venta de gas, terminales rodoviarios.		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, panaderías, amasanderías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se excluye expresamente aquellos usos calificados como peligrosos, insalubres y contaminantes (los que presenten un alto riesgo potencial permanente y aquellos cuyo grado de insalubridad sea inaceptable a juicio del Servicio Nacional de Salud)*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[29]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C7	*800*	*0,60*	*1,2*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*5*

k.3) Fundamentos propuesta:

La zona C7 es una zona de uso preferentemente industrial, en relación a su disponibilidad de suelo es posible apreciar que es un área con buena disponibilidad de suelo aproximadamente entre 150 m^2 y más de 500 m^2 por manzana y de un valor de m^2 de terreno intermedio en relación al resto de las zonas.

En relación a las condiciones normativas se permite edificación aislada, con una altura libre, con un coeficiente de constructibilidad bajo y una ocupación de suelo intermedia.

Tabla 1: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
C2 Hasta 2 pisos	0,75
C3 Hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75
C1b Hasta 5 pisos	0,65
C1c Hasta 5 pisos	0,65
C2 Hasta 5 pisos	0,65
C3 Hasta 5 pisos	0,65
C7	0,60

Tabla 2: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C7, debe introducir mejoras a coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo considerando que el uso de suelo actividades productivas requiere entre otros, espacio destinado bodegaje.

Esta enmienda a la zona C7 por lo tanto, consiste en incrementar su coeficiente de constructibilidad 1,2 a 1,56 y su porcentaje de ocupación de suelo de 0,60 a 0,78

Tabla 3: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C7		
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	
		Disminuir	

Existente	Proyectado

[29] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

b. Hasta 30%	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1,2	1,56
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,60	0,78
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

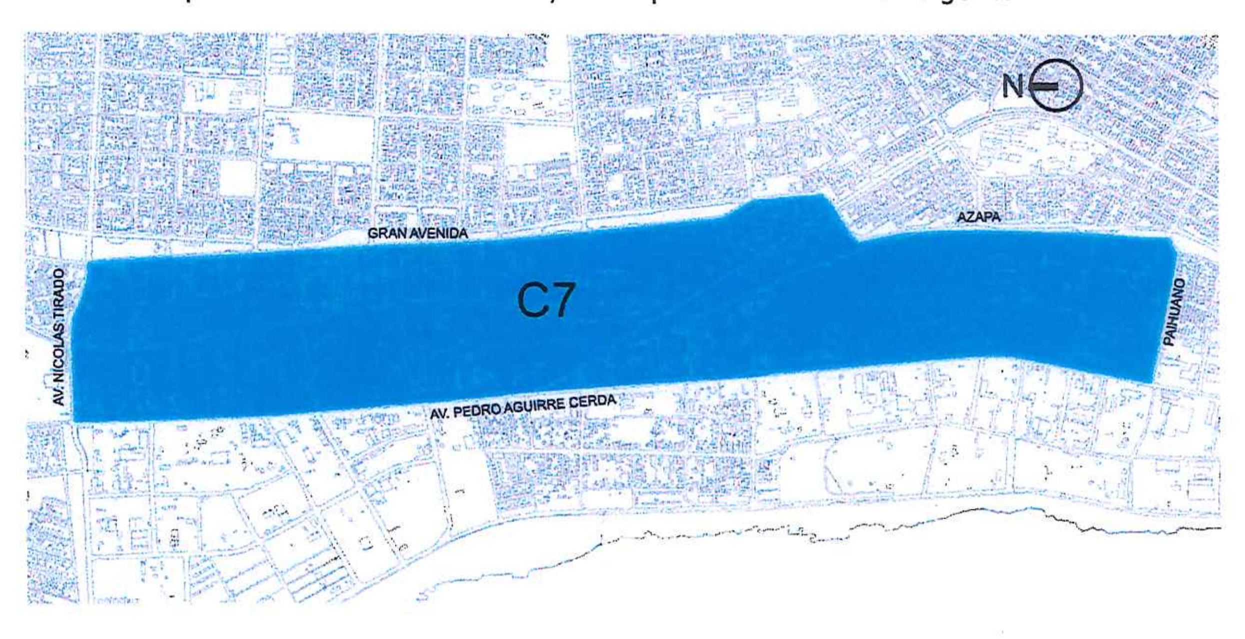
Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos, por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

k.4) Normativa Propuesta Enmienda

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C7	*800*	*0,78*	*1,56*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

k.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C7 vigente




Área de aplicación enmienda

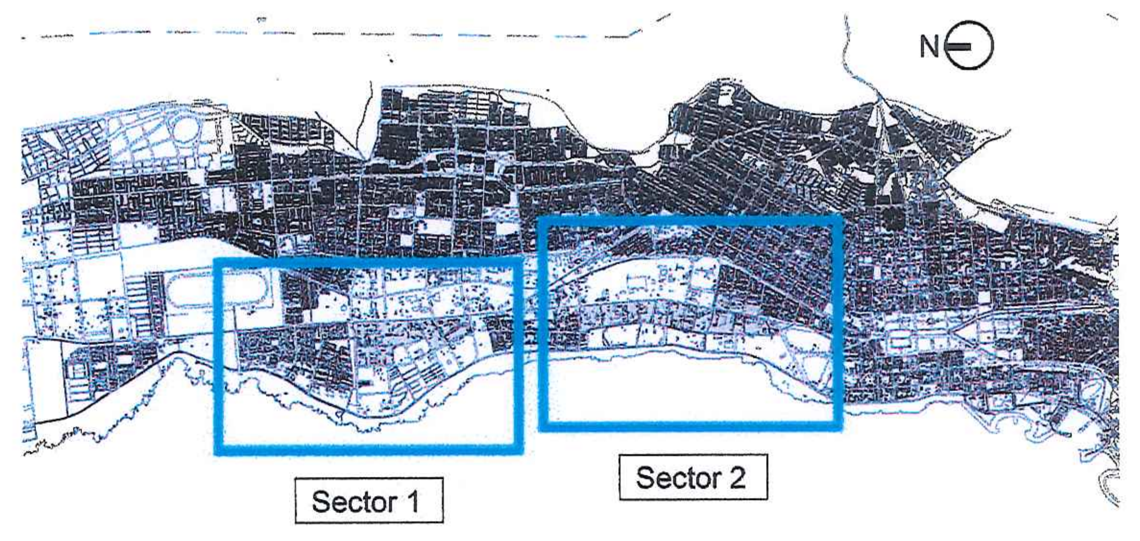
l) Zona C7a: Centro Institucional y Comercial

l.1) Descripción

Esta zona corresponde a un barrio Mixto habitacional

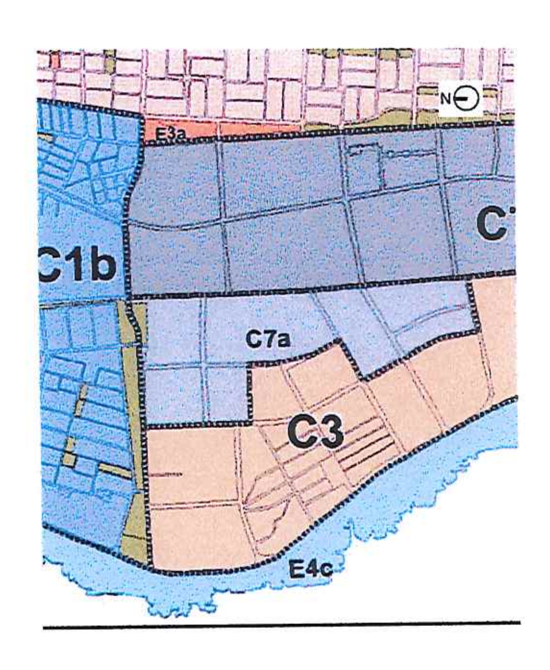
- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C7a	*54,50*	*2,29*	*Barrio Mixto Habitacional*



Descripción de límites de cada uno de los sectores:

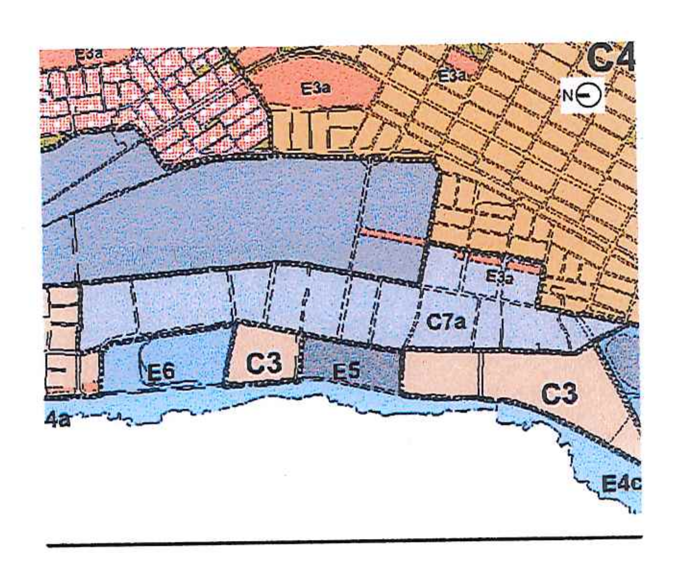
Sector 1



- **Ubicación**

Límite Oriente: Avda. Pedro Aguirre Cerda
Límite Sur: Artesanía, El Azufre
Límite Poniente: El Yodo, El Salitre, El Yodo
Límite Norte: Nicolás Tirado, Anhidrita

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Avda. Pedro Aguirre Cerda, Ollague, Industria, Illapel
Límite Sur: Freirina,
Límite Poniente: Iquique
Límite Norte: Ongolmo, Víctor Jara,

I.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C7a.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C7a **Barrio Mixto Habitacional**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamiento: • **Se permitirá la localización de actividades complementarias a los usos permitidos, tales como vivienda del cuidador, salas de venta, dependencias para el personal, oficinas de administración, casinos, lugares de esparcimiento, salas cunas, etc.**			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorios Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	-
SEGURIDAD	-	Comisarias Tenencias Bomberos	-
CULTO	-	-	Capillas
CULTURA	-	-	-
SOCIAL	-	-	Centros sociales
AREAS VERDES	Plazas	Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazas Avenidas juegos infantiles Paseos, jardines
DEPORTES	-	Canchas Deportivas Piscinas Centros deportivos Gimnasios	-
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	-	-	-
COMERCIO	-	Locales comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamientos Venta de vehículos o maquinarias	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	-	Servicios de utilidad Publica
SERVICIOS PROFESIONALE	-	-	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	Bodegas, depósitos de mercadería, frigoríficos, terminales de distribución		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	Bombas de bencina, centros de servicio automotor, estaciones de servicio, locales de venta de gas		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasanderías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Maleterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se excluye expresamente aquellos usos calificados como peligrosos, insalubres y contaminantes y molestos (los que presenten un alto riesgo potencial permanente y aquellos cuyo grado de insalubridad sea inaceptable a juicio del Servicio Nacional de Salud)*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[30]

La zona C7a para usos de actividades productivas se asimilara a las normas de edificación de la zona C7. Para usos de vivienda o equipamiento se asimilara a las normas de edificación de la zona C1b

Zona C7a para actividades productivas asimila normas de Zona C7

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C7	*800*	*0,60*	*1,2*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*5*

Zona C7a para Vivienda o equipamiento asimila normas de zona C1b

Zona	Superficie . Predial Mínim a m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b	*300*	*c)*	*2*	**C -P**	-	-	*Según O.G.U.C*	*75%*	*Según O.G.U.C*	*Art. 10*

Notas:

c) 0,75 en edificios hasta 2 pisos. 0,65 en edificios hasta 5 pisos. 0,50 en edificios sobre 5 pisos.

d) Según O.G.U.C. y 4 metros sobre la edificación continúa en todos sus deslindes interiores.

e) La altura máxima de edificación continua será de 10,5 metros en 4 pisos. Sobre esta altura se permitirá la edificación aislada, la que se regirá, conforme a rasantes y distanciamientos normados en el artículo Nº2.6.3., correspondiente al Capítulo 5º de la O.G.U.C.

I.3) Fundamentos propuesta:

La zona C7a es una zona mixta habitacional, que actúa como zona intermedia entre la zona C3 residencial asociada al borde costero y la zona preferente industrial, en relación a su disponibilidad de suelo es posible apreciar que es un área con una disponibilidad de suelo intermedia entre 150 m^2 y 500 m^2 por manzana y con un valor de m^2 de terreno intermedio asociado a su cercanía con el centro. En esta zona es posible distinguir un bajo nivel de desarrollo de proyectos.

En relación a sus condiciones normativas, están asociadas a las zonas C7 y C1b. En el caso de la zona C1b, que aplica a la zona C7a para vivienda y equipamiento, se ve afectada por el dictamen de contraloría, lo que le genera un problema de aplicación normativa.

Las normativas de la zona C1b y C7 ya fueron analizadas anteriormente por lo cual la modificación de la zona C7a (asociada a la normativa de la zona C7 y C1b) está dirigida a subsanar tema de contraloría y además mejorar sus condiciones normativas tanto para vivienda y equipamiento como para uso actividades productivas aumentando coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de Constructibilidad.

[30] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Tabla 1: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C1b			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2	2,6
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30% Edificios de hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% Sobre 5 pisos	0,50	0,65
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir	30%	300	210

Tabla 2: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C7			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1,2	1,56
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,60	0,78
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere Evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

I.4) Normativa Propuesta Enmienda

Zona C7a para actividades productivas asimila normas de Zona C7

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C7a	*800*	*0,78*	*1,56*	**A**	-	-	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

Zona C7a para Vivienda o equipamiento asimila normas de zona C1b

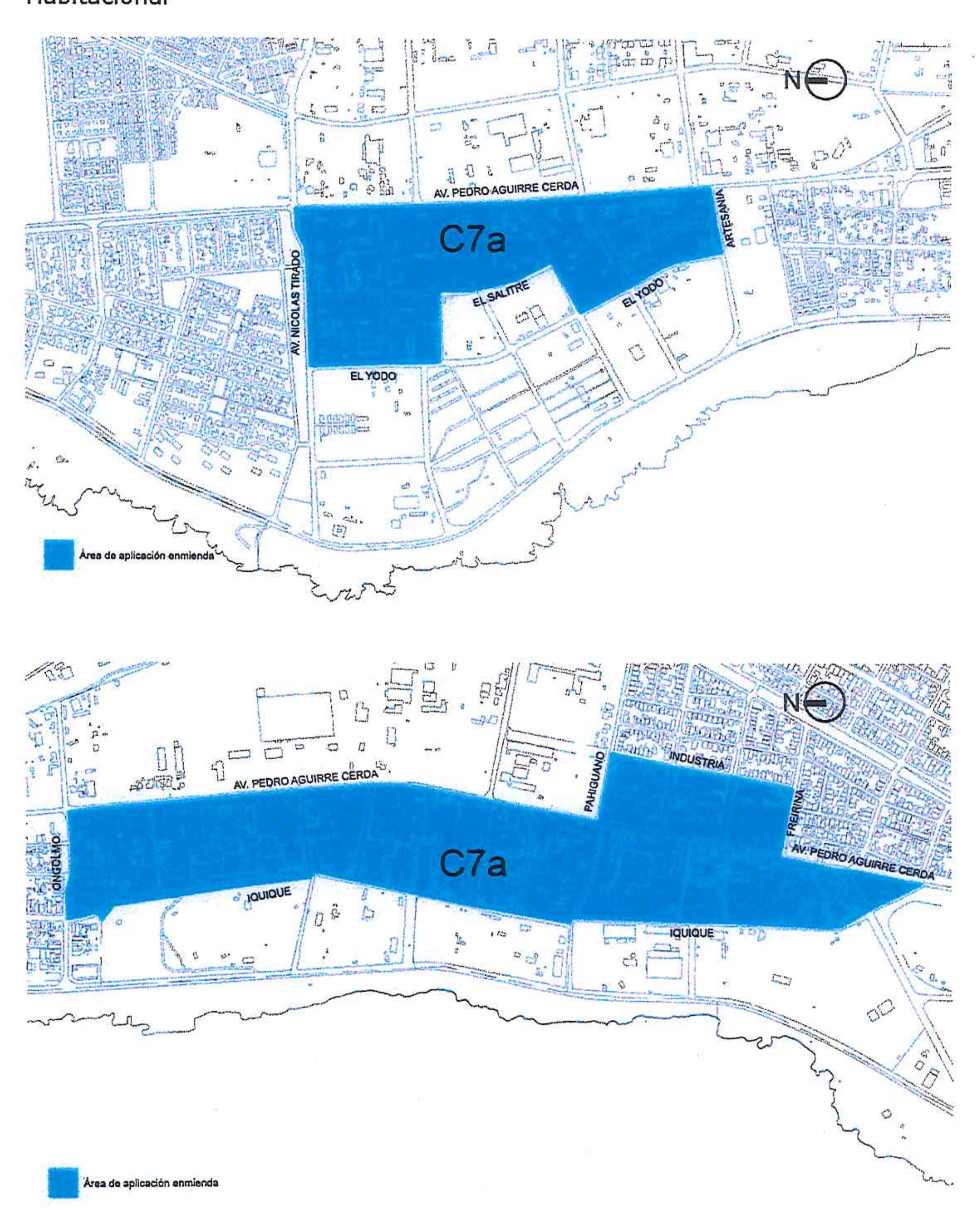
Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1b	*210*	*c)*	*2,6*	**C -P**	-	-	*Según O.G.U.C*	*75%*	*Según O.G.U.C*	-

Notas

c) 0,975 en edificios hasta 2 pisos. 0,845 en edificios hasta 5 pisos. 0,65 en edificios sobre 5 pisos.

I.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C7a Barrio Mixto Habitacional



m) Zona C8: Zona Habitacional

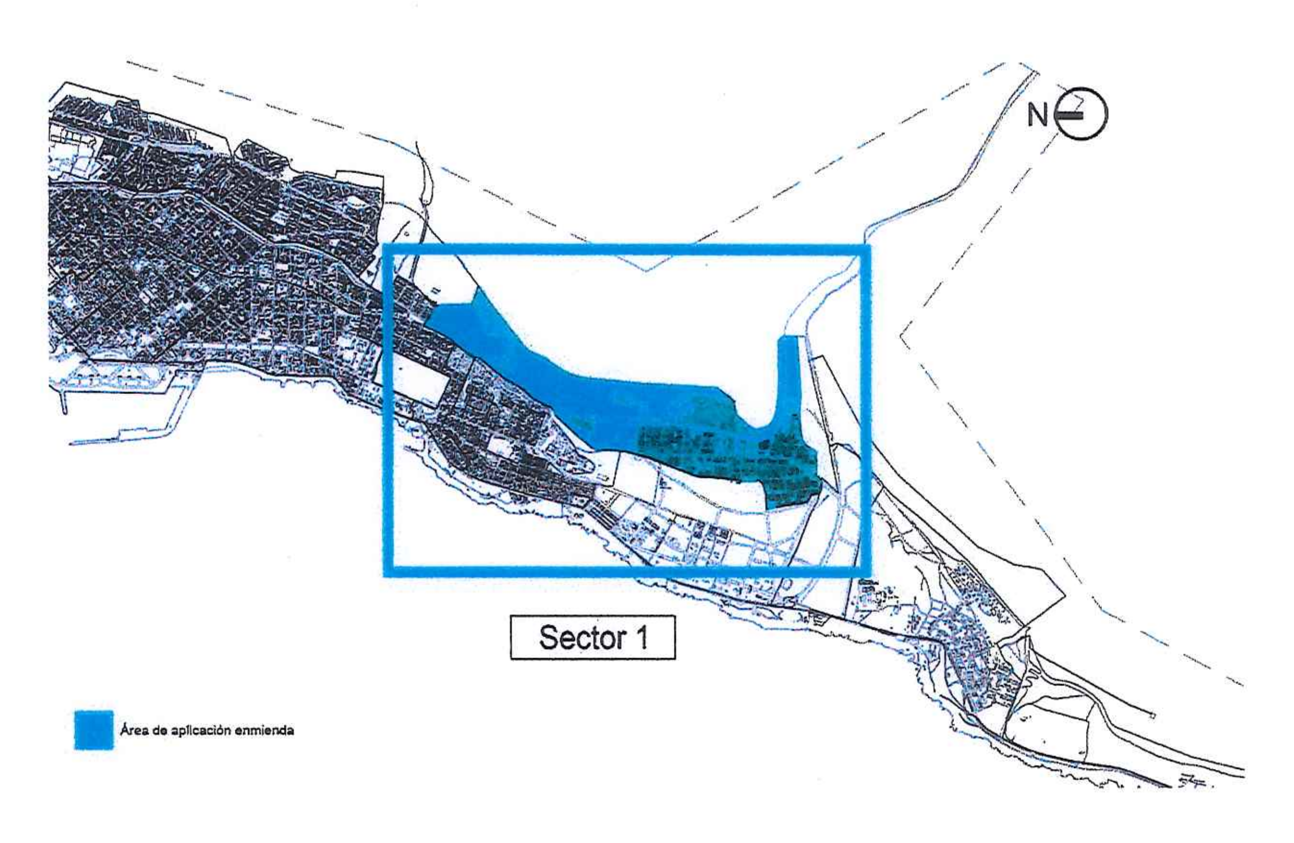
m.1) Descripción

Esta zona pretende conservar las condiciones residenciales actuales de barrio CPOVIEFI, protegiendo los barrios preferentemente residenciales[31]

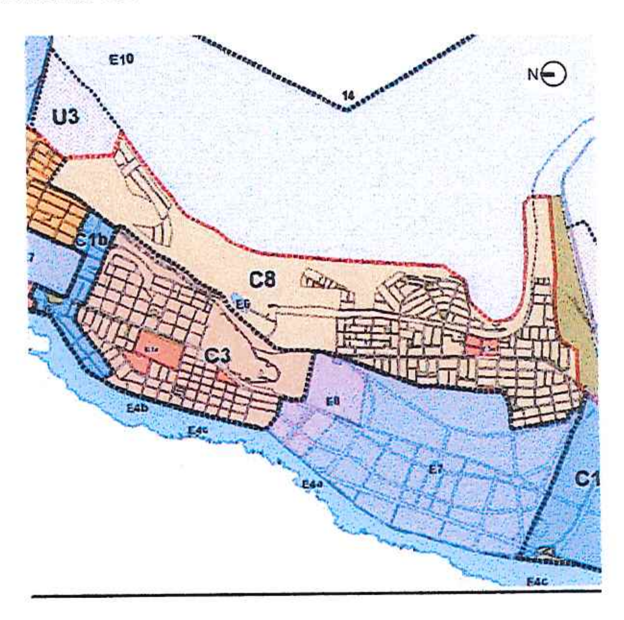
- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C8	*158,85*	*6,66*	*Habitacional*

[31] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



Descripción de Limites zona C8



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona U10
Límite Sur: Avda. Argentina; Zona E3b;
Límite Poniente: Avda. Argentina; Luis Undurraga; Avda. Argentina; Mar Del Plata; Zona E7; Santa María
Límite Norte: Angol; Zona U3; Zona U10

m.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C8.

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C2; C3; C4; C5; C6 Y C8 **Barrios Residenciales**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	Consultorio Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Escuelas básicas Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	-	Retenes
CULTO	-	Templos Parroquias	-
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Juntas de vecinos Centros de madres Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas Parques comunales	Plazas Avenidas, alamedas Juegos Infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Clubes Sociales Hosterías, hospederías	Cines
COMERCIO	-	-	Locales Comerciales
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Correos Telecomunicaciones	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	Bancos , sucursales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	Peluquería, sastrería, costurerias, talleres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Estudios Fotográficos, Fotocopiadoras, Malaterías y Talabartería.		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* *Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expenda, proporcione o distribuya bebidas alcohólicas.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión[32]**

Zona	Superficie . Predial Mínim a m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C8	*240*	*0,60*	*2,4*	**P – A**	*15*	*5*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

m.3) Fundamentos propuesta:

[32] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

La zona C8 es una zona preferentemente residencial, de edificación aislada o pareada de hasta 5 pisos, la disponibilidad de suelo en esta zona es baja de aprox. 150 m^2 por manzana y con un valor de suelo intermedio. El desarrollo de proyectos en estos territorios, se ve incrementado en relación al área norte de la ciudad, con proyectos de 4 o 5 pisos.

En relación a las condiciones normativas se permite edificación aislada o pareada hasta 5 pisos de altura, con una ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad bajo en relación a las demás zonas.

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C1a	4,5
C1c	3
C2	2,6
C3	2,4
C8	2,4

Tabla 2: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C6	0,85
CC	0,75
C1b Hasta 2 pisos	0,75
C1c Hasta 2 pisos	0,75
0,C2 Hasta 2	0,75
C3 Hasta 2 pisos	0,75
C4	0,75
C1b Hasta 5 pisos	0,65
C1c Hasta 5 pisos	0,65
C2 Hasta 5 pisos	0,65
C3 Hasta 5 pisos	0,65
C7	0,60
C7a	0,60
C8	0,60

Tabla 3: En relación a Altura Máxima

Zona	Altura de edificación máxima	
C1c	libre	-
C1b	libre	-
C7	libre	-
CC	16	6b) pisos
C1a	16	6 pisos
C3	15	5 pisos
C8	15	5 pisos

Una vez analizados los parámetros anteriores, esta modificación a la zona C8, debe introducir mejoras al coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo y altura que permitan potenciar sus condiciones normativas.

Esta enmienda a la zona C8 por lo tanto, consiste en incrementar su coeficiente de constructibilidad 2,4 a 3,1, coeficiente de ocupación de suelo de 0,60 a 0,78 y su altura de 15 mts a 18 mts.

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C8			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15	18
			20%	5 pisos	6 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,1
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,60	0,78
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

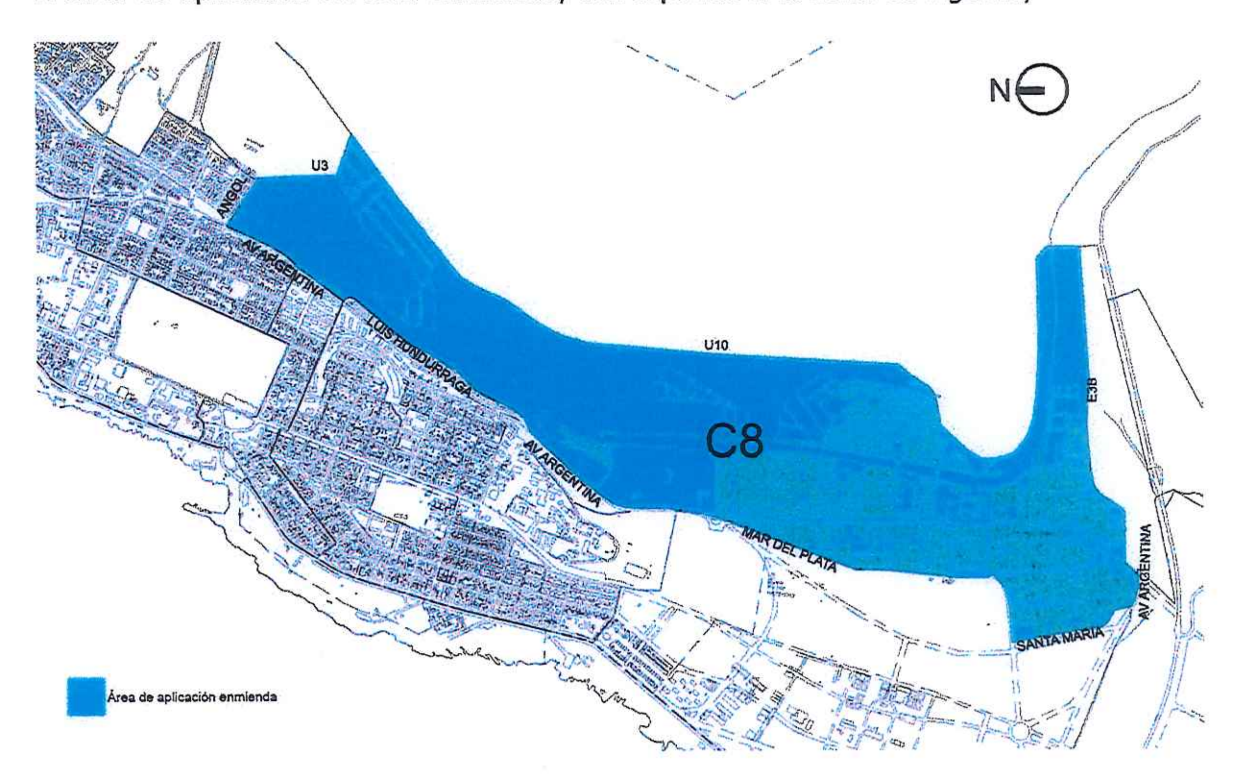
Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

m.4) Normativa Propuesta Enmienda

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C8	*240*	*0,78*	*3,1*	**P-A**	*18*	*6*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

m.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C8 vigente,



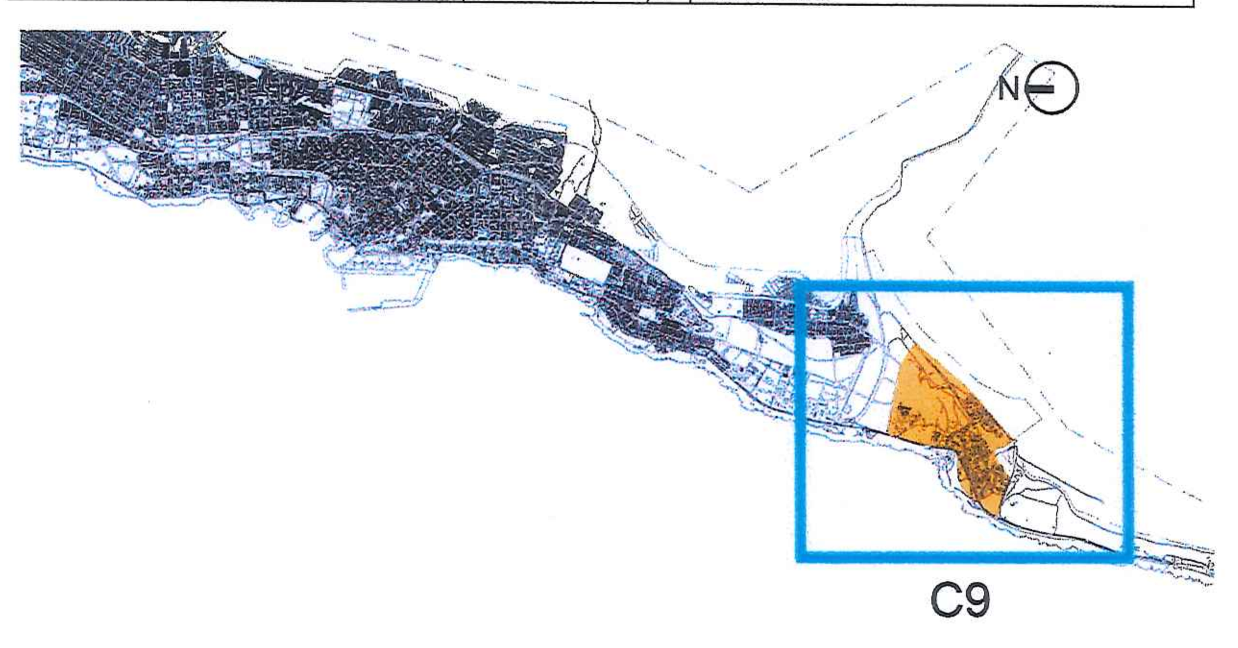
n)Zona C9: Zona Barrio residencial densidad baja

n.1) Descripción

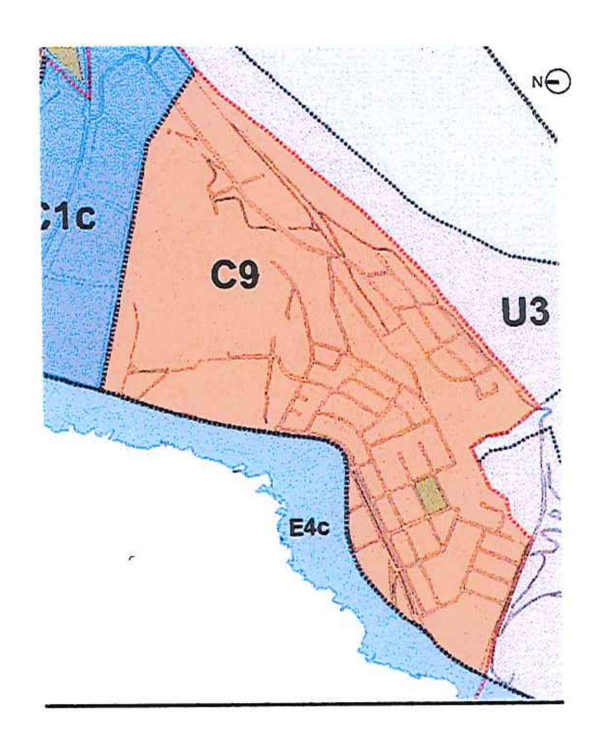
Esta zona pretende conservar las condiciones residenciales actuales del barrio jardines del sur, protegiendo el barrio preferentemente residencial.[33]

- **Superficie**

ZONA	SUPERFICIE EN HECTÁREAS	PORCENTAJE %	PERFIL DE USOS
C9	124,89	5,23	Habitacional



Descripción de limites Zona C9



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona U3; Zona E10
Límite Sur: Zona U3; Zona E10
Límite Poniente: Avda. Jaime Guzmán Errazuriz
Límite Norte: Zona C1c

[33] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

n.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C9

- **Tabla de usos de suelo**

ZONA C9 **Barrio residencial Baja densidad**			
USOS PERMITIDOS **Vivienda**			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	Postas	Dispensarios
EDUCACIÓN	-	-	Jardines Infantiles Párvulos
SEGURIDAD	-	Bomberos	Retenes
CULTO		Parroquias	Capillas
CULTURA	-	-	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	Jutas de vecinos Centros de madre Centros sociales
AREAS VERDES	-	Plazas Paseos Avenidas y alamedas	PlazasAvenidas, alamedasJuegos infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	-	Canchas deportivas Piscinas	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	-	-	-
COMERCIO	-	-	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	Servicios de Utilidad Pública	Servicios de Utilidad Pública
SERVICIOS PROFESIONALE	-	-	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	-		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.* Se prohíbe expresamente el otorgamiento de patentes para establecimientos donde se expendan, proporcionen o distribuyan bebidas alcohólicas.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[34]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C9	*400*	*0,40*	*1*	**P-A**	*8,5*	*3*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

- **C9 COSTANERA**

En el caso de la Zona C9, aplica a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, el artículo 62 de la Ordenanza PRC de Antofagasta.

[34] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

De acuerdo a este artículo de la ordenanza, se complementaran los usos especificados por zona, con los siguientes usos de suelos adicionales.

- **Tabla de Usos de suelos adicionales**

Predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su vereda oriente			
USOS PERMITIDOS **Vivienda, equipamiento**			
Equipamiento:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la Cultura Museos y Acuarios	Bibliotecas Casas de la Cultura
EDUCACIÓN	Universidades		
CULTO		Templos Parroquias	Capillas
AREAS VERDES		Plazas Paseos Avenidas y Parques	Plazoletas Juegos infantiles jardines
DEPORTES	Polideportivo	Piscinas Gimnasios Centros deportivos	Multicanchas Canchas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, apart-hoteles Casinos	Teatros, Cines Clubes Sociales Restaurantes Discotecas , boîtes y similares Residenciales, moteles, Hosterías, Pub, Sauna , Spa	Cines, peñas, Bares, Fuentes de Soda, casas de reposo, Baños públicos y saunas Hospederías, albergues Juegos electrónicos
SERVICIOS PROFESIONALE	Oficinas en General	Oficinas en General Sucursales Bancarias	-
COMERCIO	-	Centros comerciales Locales Comerciales	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados* Deberá respetarse, no obstante, para las zonas de riesgo por inundación, lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.			

- **Normas generales de edificación y subdivisión predios que colindan con Avenida Costanera** [35]

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C9 Art.62	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,75 en edificios hasta 2 pisos
0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,45 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común desde línea de edificación en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

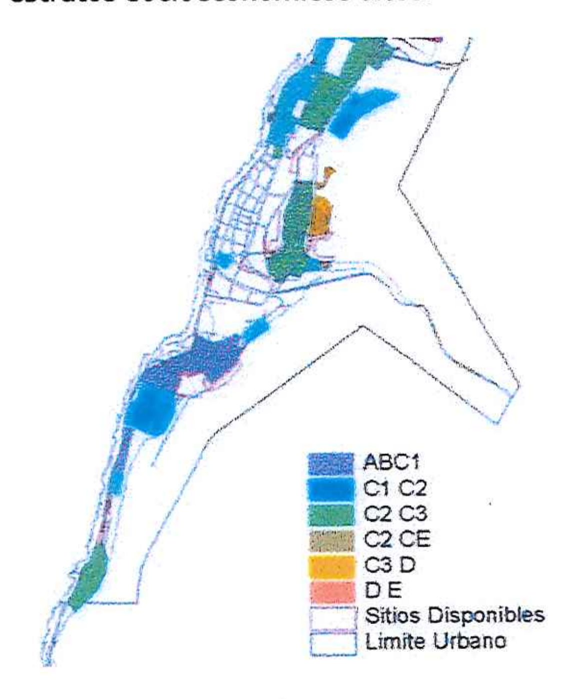
f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

[35] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

n.3) Fundamentos propuesta:

La zona C9 es una zona preferentemente residencial de baja densidad, emplazada al sur de la quebrada la negra, en relación a su disponibilidad de suelo es posible apreciar que es un área con buena disponibilidad de suelo más de 500 m2 disponibles por manzana y con un valor de m^2 de terreno intermedio y con un escaso desarrollo de proyectos en esta zona.

En esta zona existe un predominio de emplazamiento de hogares pertenecientes a los estratos socioeconómicos altos.



Fuente: Pladeco 2013-2022 Volumen I Diagnostico

En relación a las condiciones normativas se permite edificación continua o pareada hasta 3 pisos de altura, con el porcentaje de ocupación de suelo y el coeficiente de Constructibilidad más bajos de todas las zonas estudiadas.

Tabla 1: En relación a Coef. Ocupación de suelo

Zona	Coeficiente ocupación de suelo
C5	0,85
C9	0,40

Tabla 2: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
C9	1

Por lo cual, esta modificación a la zona C9, debe introducir mejoras que permitan mejorar sus condiciones normativas sin perder su carácter residencial. Incrementando la altura de edificación, coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo.

Esta enmienda a la zona C9, por lo tanto, incrementa la altura existente de 8,5 m. a 10,2 m, el porcentaje de ocupación de suelo de 0,40 a un 0,52 y el coeficiente de constructibilidad de 1 a 1,3.

Tabla 3: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C9**		
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%
			20%
		Disminuir	

Existente	Proyectado
8,5 mts.	10,2 mts.
3 pisos	3,6 pisos

	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	1	1,3
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,40	0,52
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Tabla 4: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona C9 Costanera** (Art. 62)			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar			
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar			
		Disminuir			
	Coef. Ocupación		30% Edificios de hasta 2 pisos	0,75	0,975
			30% edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,65	0,845
		Incrementar	30% edificios sobre 5 pisos	0,45	0,585
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tablas anteriores se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

n.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de Normas generales de Edificación y Subdivisión propuestas para la Zona C9 queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C9	*400*	*0,52*	*1,3*	P-A	*10,2*	*4*	*Según O.G.U.C*	-	*Según O.G.U.C*	*3*

- **C9 Costanera**

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada a los predios que colindan directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente de acuerdo a artículo 62 de la ordenanza, les aplica el siguiente cuadro normativo:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C9 Art.62	*De acuerdo a zona*	*a)*	*De acuerdo a zona*	b)	-	-	*c)*	*d)*	*e)*	*f)*

a) 0,975 en edificios hasta 2 pisos
0,845 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,585 en edificios sobre 5 pisos

b) Aislado y pareado en edificios hasta 2 pisos
Aislado en edificios sobre 2 pisos

c) Según O.G.U.C en primer y segundo piso y 4 metros sobre los dos pisos en todos sus deslindes.

d) 50% deslinde común en edificios de 2 pisos

e) 70° aplicada desde el eje de Av. Costanera
80° con predios vecinos

f) 5 metros en edificios hasta 5 pisos
7 metros en edificios hasta 14 pisos

n.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C9 vigente.

N
C1c
C9
CERRO COLOSO
U3
AV. UNIVERSIDAD DE ANTOFAGASTA
E4c
U3
Área de aplicación enmienda

Zonas adyacentes al área consolidada

Es primordial modificar algunas condiciones establecidas por el actual Instrumento de Planificación Territorial, específicamente en el sector borde costero céntrico de la ciudad, que normen de manera estructurada y coherente dicha área, generando un cuerpo normativo adecuado a la problemática urbana actual en que es necesario densificar y propender a utilizar el suelo urbano disponible bien localizado y céntrico y no a seguir disponiendo de nuevos suelos alejados del centro cívico, que requieren de macro-urbanizaciones con todo el esfuerzo que ello significa para el Estado y que en definitiva desincentivan la ocupación de las áreas céntricas ya consolidadas de nuestras ciudades.

Tal es el caso de las áreas urbanas disponibles adyacentes al área consolidad del centro cívico, las zona C1Bc y Zona E4b

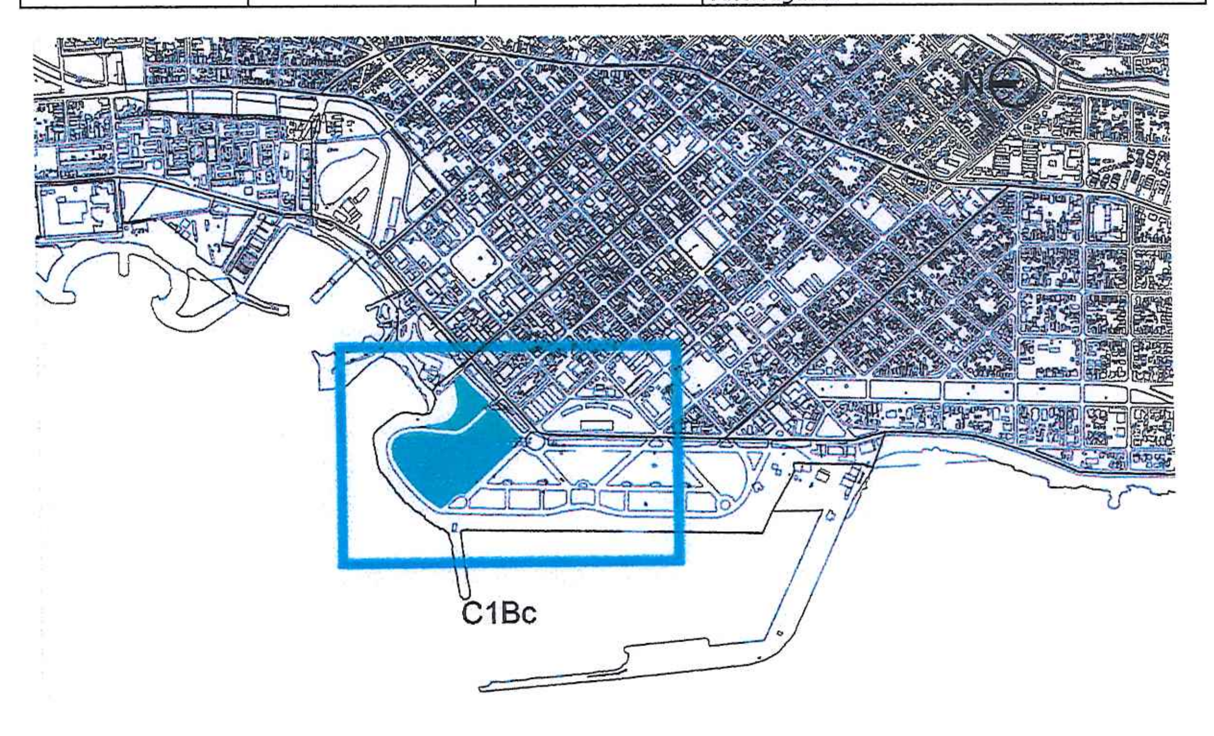
o) Zona C1Bc: Zona Desarrollo Condicionado Puerto de Antofagasta

o.1) Descripción

Esta zona de desarrollo condicionado forma parte del polígono de actuación del borde costero, y se localiza en los recintos declarados prescindibles para la operación portuaria, situados entre la Av. Balmaceda y la zona del borde costero E4A y corresponde a los terrenos del cabezal Norte del Puerto.
Corresponde a una subzona de la zona de desarrollo condicionado ZUDC 01[36]

- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C1Bc	*143,75*	*5,68*	*Zona desarrollo condicionado puerto de Antofagasta*

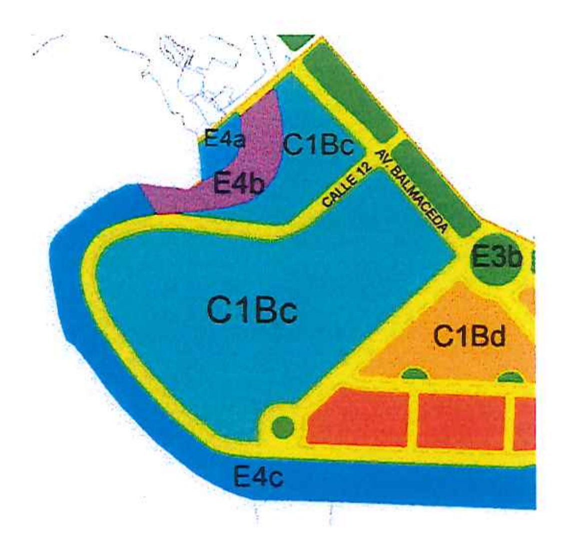


- **Superficie**

ZODUC 01 (Superficie total: 29,48 Ha)

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
C1Bc	*4,6*	*0,15%*	*Zduc Puerto mixta alta densidad*

[36] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002



- **Ubicación**

Límite Oriente: Eje de la calzada poniente de la Av. Costanera Balmaceda
Límite Sur: Continuación de la calle Uribe hasta la futura costanera del puerto
Límite Poniente: Zona Borde Costero E4A Y E4b
Límite Norte: Club de yates

o.2) Normativa vigente

ZONA C1Bc
Aplicable al área compreendida desde el cabezal norte del Puerto (proyección de la calle Uribe) y su prolonganción hasta el club de yates inclusive, entre Av. Costanera Grecia y Av. Costanera del Puerto

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona C1Bc.

- **Tabla de usos de suelo permitidos**

Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	-
EDUCACIÓN	-	-	-
SEGURIDAD	-	-	-
CULTO	-	-	-
CULTURA	Centros de Convenciones Auditorios, acuarios salas de conciertos Museos	Bibliotecas, salas de concierto Teatros, auditórios	Bibliotecas Casas de la Cultura
SOCIAL	-	-	-
AREAS VERDES	Plazas, parques	Plazas Paseos Avenidas y parques	Plazas avenidas Plazoletas Juegos infantiles Jardines
DEPORTES	Complejos deportivos	Canchas deportivas Piscinas Centros deportivos	Multicanchas

ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Hoteles, casino, Apart-hotel Acuarios	Teatros, cines Clubes sociales Restaurant, discotecas, boîtes, pub, sauna, spa	Cines cafeterías, bares, fuentes de soda Salón de te
COMERCIO	Mall Centros comerciales	Locales comerciales, turísticos, boutiques	-
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios de administración publica	Servicios de Utilidad Pública	-
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas Bancos, notarias, oficinas de profesionales	Oficinas en general Sucursales bancarias Oficinas de profesionales	-
Actividades Productivas:			
INDUSTRIA	-		
TALLERES	-		
ALMACENAMIENTO	-		
ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO SIMILAR	-		
SERVICIOS ARTESANALES	-		
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[37]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuida d Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1Bc	*1000*	*a)*	*4*	Aislado	*61 b)*	*20 pisos*	*4 m.*	-	*75%*	*c)*

a. 0,65 en edificios de hasta 2 pisos
0,50 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
0,35 en edificios sobre 5 pisos y hasta 14 pisos
0,25 en edificios sobre 14 pisos.

b. Sobre esa altura máxima, se podrá levantar un piso retirado de 4 metros de altura máxima (3 metros, más 1 metro), aplicando una rasante de 45° en el borde exterior del plano horizontal superior de volumen aislado. Vivienda y equipamiento en toda la altura

c. 5 metros en edificios de hasta 5 pisos
7 metros en edificios de hasta 14 pisos
10 metros en edificios sobre 14 pisos

o.3) Fundamentos propuesta:

En el caso de la zona C1Bc, está ubicada en un área de desarrollo turístico y comercial muy significativo dentro de la ciudad, por lo cual esta zona tiene un rol articulador importante entre el centro histórico de Antofagasta y los desarrollos comerciales y turísticos que se han materializado en estos últimos años.

Dentro de sus potenciales esta su accesibilidad, al estar emplazada en la costanera que une los sectores Norte y Sur de la ciudad, así como también su conexión directa al centro de la ciudad.

Tabla 1: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	Enmienda Zona C1BC		
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%
			20%
		Disminuir	
	Densidad	Incrementar	
		Disminuir	

Existente	Proyectado
61m	73m
20 pisos	24 pisos

[37] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	4	5,2
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30% en edificios hasta 2 pisos	0,65	0,845
			30 % en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos	0,50	0,65
			30% en edificios sobre 5 pisos y hasta 14 pisos	0,35	0,455
			30% en edificios sobre 14 pisos	0,25	0,325
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

o.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, las normas generales de Edificación y Subdivisión propuestas para la Zona C1Bc queda de la siguiente manera:

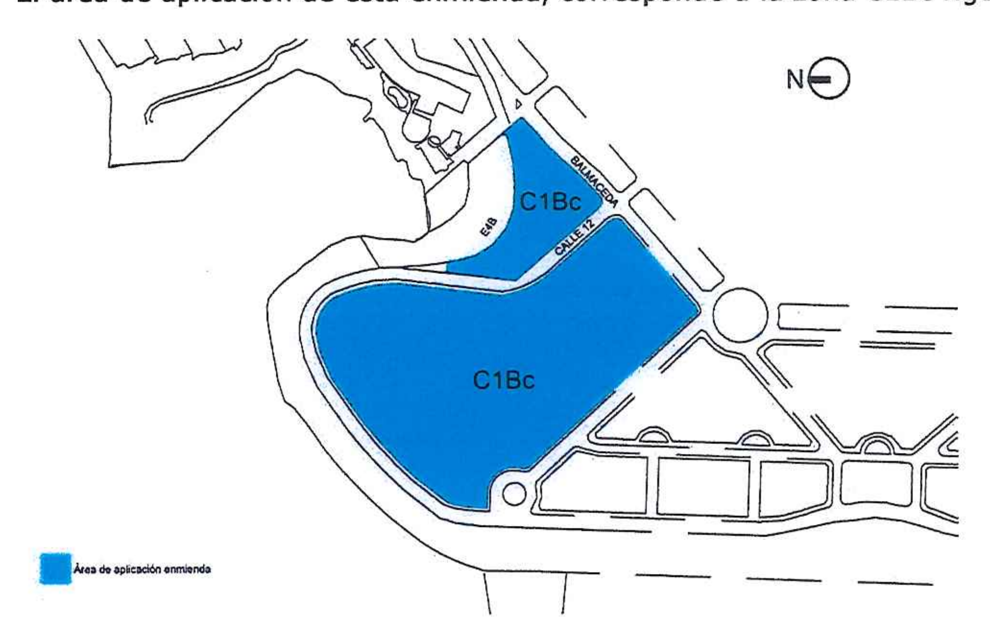
Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuida d Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
C1Bc	*1000*	*a)*	*5,2*	Aislado	*73 b)*	*24 pisos*	*4 m.*	-	*75%*	-

a. 0,845 en edificios de hasta 2 pisos
   0,65 en edificios sobre 2 pisos y hasta 5 pisos
   0,455 en edificios sobre 5 pisos y hasta 14 pisos
   0,325 en edificios sobre 14 pisos.

b. Sobre esa altura máxima, se podrá levantar un piso retirado de 4 metros de altura máxima, aplicando una rasante de 45° en el borde exterior del plano horizontal superior de volumen aislado.

o.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona C1Bc vigente,



p) Zona E4b: Zona Turístico Hotelera

p.1) Descripción

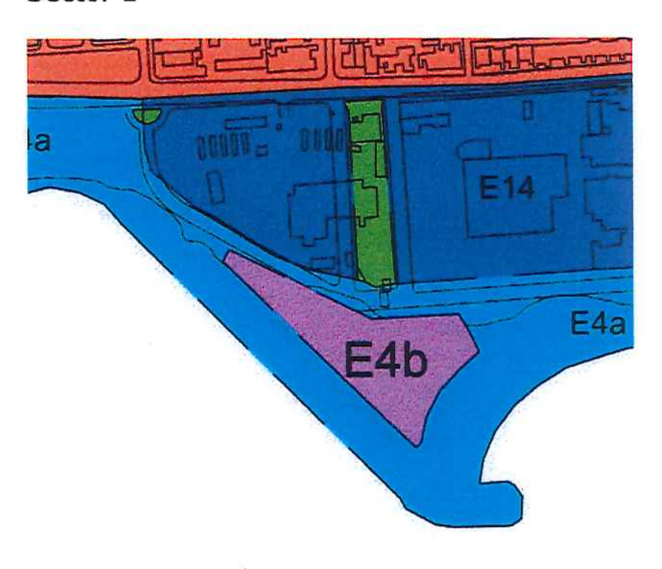
Pertenece a la zonificación de áreas especiales del PRC de Antofagasta, la zona E4 corresponde a los terrenos de playa del territorio marítimo y a extensiones de estos, entre los cuales se encuentra la Zona E4b, Zona Borde Costero y equipamiento recreacional y Turístico Hotelero. Se establece para reconocer usos hoteleros en el casco central de la ciudad y para complementar el sector emergente del balneario el carboncillo.[38]

- **Superficie**

ZONA	*SUPERFICIE EN HECTÁREAS*	*PORCENTAJE %*	*PERFIL DE USOS*
E4b	*13,16*	*0,09*	*Turística Hotelera*



Descripción de limites zona E4b
Sector 1

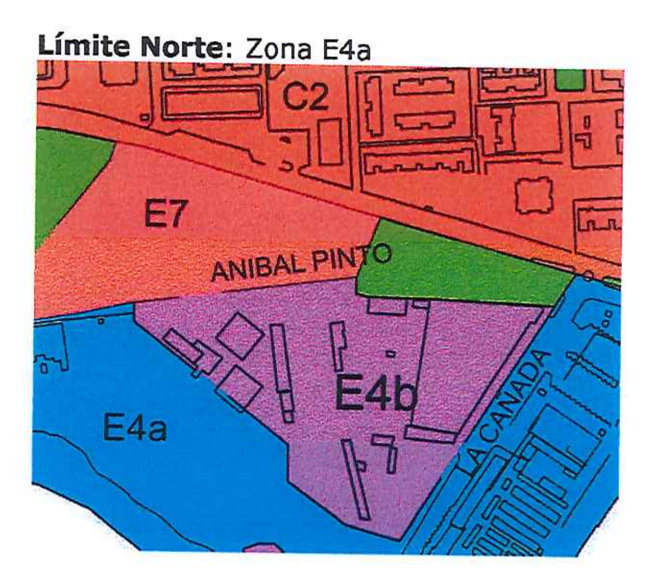


- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona E4a
Límite Sur: Zona E4a
Límite Poniente: Zona E4a

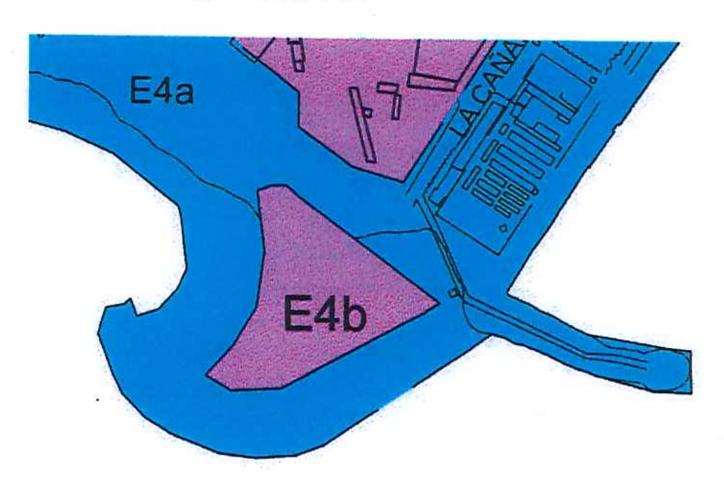
[38] Fuente: Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002

Límite Norte: Zona E4a



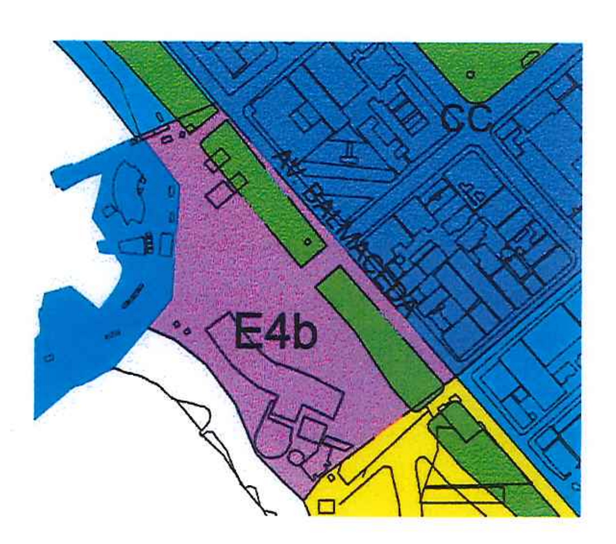
- **Ubicación**

Límite Oriente: Aníbal Pinto
Límite Sur: La cañada
Límite Poniente: Zona E4a
Límite Norte: Zona E4a



- **Ubicación**

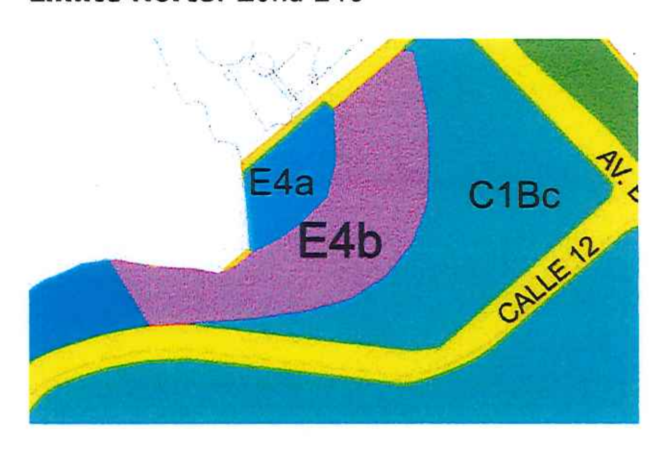
Límite Oriente: Zona E4a
Límite Sur: Zona E4a
Límite Poniente: Zona E4a
Límite Norte: Zona E4a



- **Ubicación**

Límite Oriente: Av. Balmaceda
Límite Sur: zona E4a y Zona E4b
Límite Poniente: Zona E4a

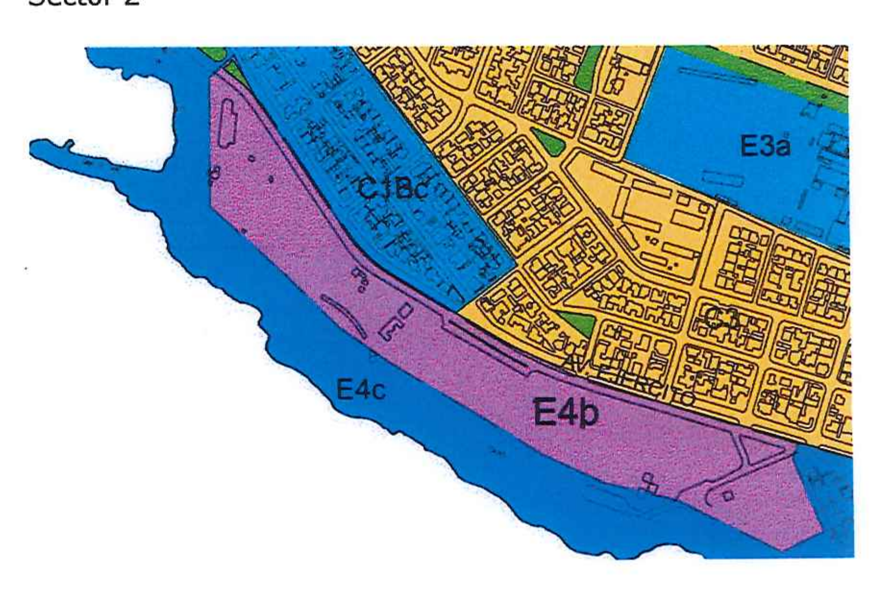
Límite Norte: Zona E4c



- **Ubicación**

Límite Oriente: Zona C1Bc
Límite Sur: Zona C1Bc
Límite Poniente: Zona E4c y Calle 12
Límite Norte: Zona E4a

Sector 2



- **Ubicación**

Límite Oriente: Av. Ejercito
Límite Sur: Zona E4c
Límite Poniente: Zona E 4c
Límite Norte: Zona E4c

p.2) Normativa vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la Zona E4b.

- **Tabla de usos de suelo permitidos**

ZONA E4b **Zona Turístico Hotelera**			
USOS PERMITIDOS			
Equipamientos:			
TIPO / ESCALA	**MAYOR**	**MEDIANO**	**MENOR**
SALUD	-	-	-
EDUCACIÓN	-	-	-

SEGURIDAD	-	-	-
CULTO	-	-	Capillas
CULTURA	Museos Salas de concierto Auditorios Acuarios Centros de entretenciones Centros de convenciones	Bibliotecas Salas de concierto Auditórios Teatros Casas de la cultura	Bibliotecas recreativas Casas de la cultura
SOCIAL	-	-	-
AREAS VERDES	Plazas Parques	Plazas Paseos Avenidas Parques	PlazasAvenidas, alamedasJuegos infantiles Paseos Jardines
DEPORTES	Complejos deportivos	Canchas deportivas Piscinas Centros deportivos	Multicanchas deportivas
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Parques de entretenciones Hoteles Casinos Apart-hotel	Restaurantes Hosterías Cines, multicines, autocines Cafeterías, heladerías Clubes sociales	Juegos infantiles al aire libre Zonas de picnic Parques de entretenciones
COMERCIO	Centros comerciales	Locales comerciales	-
SERVICIOS PÚBLICOS	-	-	-
SERVICIOS PROFESIONALE	-	-	-
USOS NO PERMITIDOS *Todos lo no indicados.*			

- **Normas generales de edificación y subdivisión**[39]

Zona	Superficie Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa-Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuida d Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
E4b	*1000 i)*	*0,40*	-	Aislado	*21,5*	*7*	-	-	*Según O.G.U.C*	*5*

i) Para las zonas E4 la superficie predial mínima se refiere a la superficie mínima de concesión en el caso de los terrenos de playas fiscales definidas a través del DFL N° 340 de 1960 sobre concesiones marítimas y el D.S N°233 del Ministerio de Defensa de 1968 (Reglamento General sobre concesiones Marítimas), terrenos que no podrán subdividirse de conformidad a lo establecido por la ley N° 18.255. También se refiere a aquellos terrenos que estando en la zona E4 no están afectados a las leyes mencionadas anteriormente.

p.3) Fundamentos propuesta:

La zona E4b, es una zona especial del PRC de Antofagasta, cuyos atributos principales son su accesibilidad, centralidad y vistas.

Su objetivo de planificación el año 2001 era generar una zona turístico hotelera, esto sumado al porcentaje de población flotante que posee la ciudad hoy en día más el crecimiento de las empresas vinculadas a este rubro estos últimos años, hace necesario modificar algunas condiciones establecidas en la normativa vigente que permitan intensificar la utilización del suelo urbano disponible bien localizado.

De acuerdo al diagnóstico efectuado esta zona cuenta con una baja disponibilidad de suelo, con un valor de suelo alto debido a su cercanía con la zona central.

En relación a sus condiciones normativas posee un coeficiente de constructibilidad libre por lo cual los parámetros que frenen la intensificación del uso del suelo son el coeficiente de constructibilidad y su altura.

[39] Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Publicado en el D.O de fecha 17.07.2002

Tabla 1: En relación a Coef. Constructibilidad

Zona	Coeficiente de Constructibilidad
CC	Libre
E4b	Libre
C1a	4,5

La Zona E4b junto a la zona C9, son las zonas con el más bajo porcentaje de ocupación de suelo de las zonas estudiadas con un 40%

Por lo cual, esta modificación a la zona C9, debe introducir mejoras que permitan mejorar sus condiciones normativas, incrementando la altura de edificación y su porcentaje de ocupación de suelo.

Esta enmienda a la zona E4b, por lo tanto, incrementa la altura existente de 21,5 m. a 24,7 m, el coeficiente de ocupación de suelo de 0,40 a un 0,52.

Tabla 2: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona E4b**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	21,5mts	25,8 mts.
			20%	7 pisos	8 pisos
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar			
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar			
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,40	0,52
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

Los ajustes propuesto, de acuerdo a tabla anterior se enmarcan dentro de los porcentajes permitidos , por lo cual esta propuesta de enmienda no requiere Evaluación ambiental estratégica, ya que no es una modificación sustancial, al no sobrepasar los parámetros establecidos en el artículo 2.1.13 de la O.G.U.C

p.4) Normativa propuesta enmienda

De acuerdo a la modificación de parámetros efectuada, el cuadro de Normas generales de Edificación y Subdivisión propuestas para la Zona E4b queda de la siguiente manera:

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Pisos máximos	Distancia Miento mínimo m	Continuidad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
E4b	*1000i)*	*0,52*	-	**A**	*25,8*	*8*	-	-	*Según O.G.U.C*	*5*

i) Para las zonas E4 la superficie predial mínima se refiere a la superficie mínima de concesión en el caso de los terrenos de playas fiscales definidas a través del DFL N° 340 de 1960 sobre concesiones marítimas y el D.S N°233 del Ministerio de Defensa de 1968 (Reglamento General sobre concesiones Marítimas), terrenos que no podrán subdividirse de conformidad a lo establecido por la ley N° 18.255. También se refiere a aquellos terrenos que estando en la zona E4 no están afectados a las leyes mencionadas anteriormente.

p.4.1) Área aplicación enmienda

El área de aplicación de esta enmienda, corresponde a la zona E4b vigente.

ANIBAL PINTO
LA CAÑADA
AV. BALMACEDA
E4a
E4b
E4c

Área de aplicación enmienda

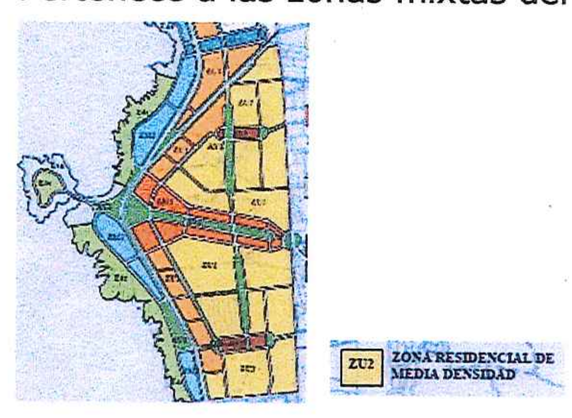
AV. EJERCITO
E4b
E4c

Área de aplicación enmienda

P') Zona ZU2: Zona residencial de media densidad. Seccional La Chimba 2009

P'.1) Descripción

Pertenece a las zonas mixtas del Seccional La Chimba





P'.2) Normativa Vigente

La tabla a continuación, define los usos permitidos en la zona ZU2

- **Tabla de usos de suelo permitidos**

ZONA ZU2 **Zona Residencial de media densidad**			
USOS PERMITIDOS: Vivienda;Vialidad;Equipamiento del tipo:			
Tipo	NIVEL REGIONAL	NIVEL COMUNAL	NIVEL VECINAL
SALUD	Hospitales	Postas Policlínicos Clínicas	Dispensarios Consultorios
EDUCACION		Locales educación básica y media Liceos Academias Institutos y colegios	Escuelas básicas Jardines infantiles Parvularios Salas cunas
SEGURIDAD		Comisarias Tenencias Bomberos	Retenes Cuarteles de bomberos
CULTO	Templos Santuarios	Templos Parroquias	Capillas Casas de retiro
ORGANIZACIÓN COMUNITARIA			Juntas de vecinos Centros de madre Centros sociales
SERVICIOS PUBLICOS			Servicios de comunicaciones
DEPORTES		Centros deportivos Canchas Piscinas Gimnasios	Canchas
ÁREAS VERDES		Parques Plazas	Plazas Jardines Paseos Juegos infantiles
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Teatros Cines Residenciales Clubes sociales Restaurantes	
COMERCIO MINORISTA		Centros de servicio automotriz Supermercados Locales comerciales	Locales comerciales
SERVICIOS ARTESANALES			Lavanderías Talleres pequeños Peluquerías Gasfiterías Costuras y modas Jardines de plantas

Usos de suelo prohibidos: todos los usos de suelo no mencionados precedentementes y los señalados en el artículo 16 de la presente ordenanza.

Los equipamientos del tipo: Salud, educación, cultura, deportes, esparcimiento y turismo; en todos los niveles, y comercio minorista en el nivel comunal, solo podrán emplazarse frente a vías con un ancho entre líneas oficiales no inferior a 25,00 mts.

- Normas generales de edificación y subdivisión

Zona	**Superficie. Predial Mínima m2**	**Densidad**	**Ocupac. Máxima del suelo**	**Coef. Max De constr.**	**Sistema Agrupa - Miento**	**Altura de edificación máxima m**	**Distancia Miento mínimo m**	**Continu idad Y pareo**	**Rasante**	**Antejar. Mínimo M**
ZU2	*240*	*1600 Hab/Ha*	*0,60*	*2.4*	**A,P,C**	*15*	-	*55%*	*80°en todos los deslindes y 70° en el eje de la vía que enfrenta*	*5*

P'.3) Fundamentos propuesta:

Para que el incremento de densidad del 20% propuesto para la ZU2 sea congruente

con el resto de las normas urbanísticas y produzca el efecto deseado, se incrementa además en esta zona la altura, el coeficiente de constructibilidad y la ocupación de suelo, dentro de los márgenes permitidos en las enmiendas.

Esta enmienda en la zona a la zona ZU2 por lo tanto, incrementa la altura existente de 15m a 18m, el coeficiente de ocupación de suelo de 0,60 a 0,78 , el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3,1 y la densidad de 1600 Hab/Ha a 1920 Hab/Ha

Tabla 1: Parámetros enmienda de acuerdo a artículo 2.1.13 de la O.G.U.C.

Permitido	**Enmienda Zona ZU2**			Existente	Proyectado
a. Hasta 20%	Altura	Incrementar	20%	15mts	18 mts.
		Disminuir			
	Densidad	Incrementar	20%	1600	1920
		Disminuir			
b. Hasta 30%	Coef. Constructibilidad	Incrementar	30%	2,4	3,12
		Disminuir			
	Coef. Ocupación	Incrementar	30%	0,60	0,78
		Disminuir			
	Superficie predial Mínima	Incrementar			
		Disminuir			

P'.4) Normativa propuesta enmienda

Zona	Superficie. Predial Mínima m2	Densidad	Ocupac. Máxima del suelo	Coef. Max De constr.	Sistema Agrupa - Miento	Altura de edificación máxima m	Distancia Miento mínimo m	Continu idad Y pareo	Rasante	Antejar. Mínimo M
ZU2	*240*	*1920 Hab/Ha*	*0,78*	*3,12*	**A,P,C**	*18*	-	*55%*	*80°en todos los deslindes y 70° en el eje de la via que enfrenta*	*5*

P'.4.1) Área aplicación enmienda





AREA DE APLICACIÓN ENMIENDA

q) Densidades.

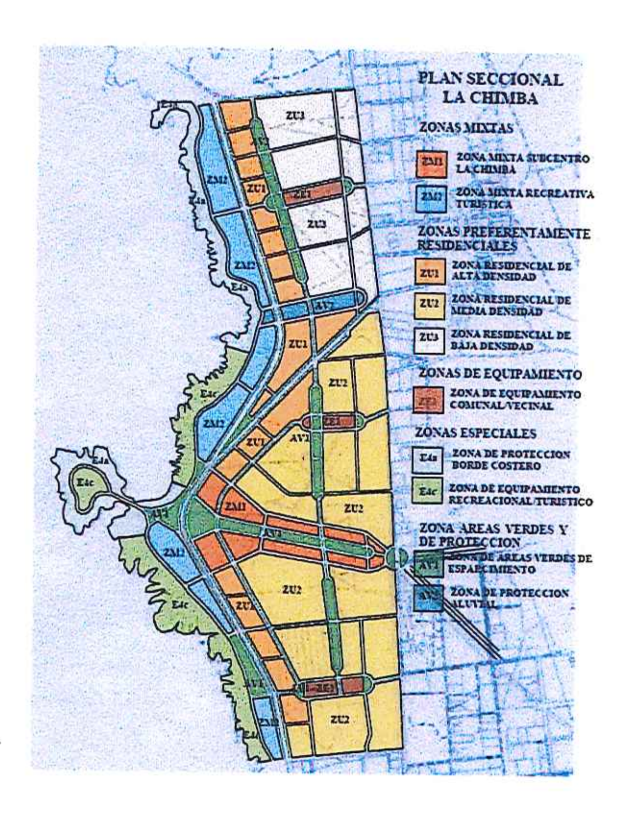
q.1) Descripción

De la revisión de densidades efectuada es posible señalar que en algunas zonas del PRC de Antofagasta esta norma urbanística debe ser incrementada, de tal manera de potenciar el territorio considerando que las demás normas urbanísticas son favorables al desarrollo, por ejemplo altura libre en algunos casos.

q.2) Normativa propuesta enmienda

- Incrementar 20% la densidad de las zonas Mixtas y preferentemente residenciales del seccional La Chimba Vigente del año 2001.

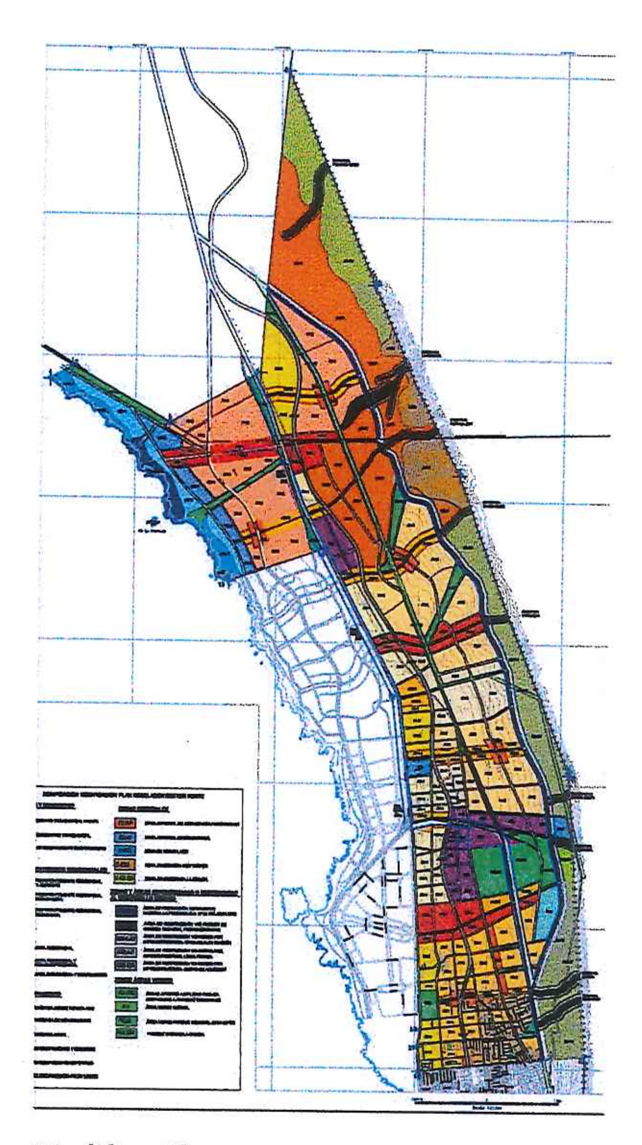




MODIFICACION LA CHIMBA 2001

Zona	Densidad Actual	20%	Densidad Propuesta
Zonas Mixtas			
Zona ZM1 Zona mixta subcentro La Chimba	2000	400	2400
Zona ZM2 Zona mixta comercial, recreativa y turística	375	75	450
Zonas preferentemente residenciales			
Zona ZU1 Zona residencial de alta densidad	2000	400	2400
Zona ZU2 Zona residencial de mediana densidad	1600	320	1920
Zona ZU3 Zona residencial de baja densidad	750	150	900

- Incrementar 20% la densidad de las zonas Centro y subcentro, preferentemente residenciales y Mixtas de la "Modificación Plan Regulador Comunal de Antofagasta, Sector Norte, Vigente del año 2012.



Modificación sector norte 2012

Zona	Densidad Actual	20%	Densidad Propuesta
Zonas centro y subcentro			
Zona ZEC-1 Zona centro transversal mayor	1300	260	1560
Zona ZEC-2 Zona subcentro transversal	500	100	600
Zona ZEC-3 Zona de equipamiento sector /barrio	500	100	600
Zonas preferentemente residenciales			
Zona ZH-1 Zona preferentemente residencial de alta densidad	1000	200	1200
Zona ZH-2 Zona preferentemente residencial de mediana densidad	750	150	900
Zona ZH-3 Zona preferentemente residencial de baja densidad	350	70	420
Zonas Mixtas			
Zona ZM-1 Zona Mixta residencial y servicios	500	100	600
Zona ZM-2 Zona Mixta residencial y de actividades productivas (tipo PYME)	500	100	600
Zona ZM-3 Zona Mixta residencial y equipamiento	750	150	900

Modificación a Normas Generales PRC Antofagasta

Junto con el análisis y modificaciones planteadas por cada una de las zonas consolidadas y sus zonas adyacentes, es necesario efectuar una revisión de aquellas normas de aplicación, de carácter general tales como estacionamientos, antejardines, entre otras que permitan dar respuesta al crecimiento que presenta la ciudad de Antofagasta y las problemáticas que esto genera.

r) Ochavos

r.1) Descripción

De acuerdo al artículo 2.1.13 de la O.G.U.C., la enmienda permite disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta.
Para ajustar la presenta ordenanza a la normativa vigente, en el caso del Plan seccional La Chimba y en la presenta ordenanza, se propone eliminar los siguientes párrafos respectivamente e incorporar un nuevo artículo a la presente ordenanza.
"En los sitios de esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones. Además se establece que el ochavo conformado entre dos pasaje deberá medir 2,00 m. como mínimo, y los formados entre calles y pasajes deberán medir 4,00m como mínimo. En casos calificados la D.O.M podrá exigir ochavos mayores, hasta 8,00m."
"Los cierros en esquina deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.3;2.5.4;2.5.5;2.5.6 y 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

r.2) Normativa propuesta enmienda

Agregase un nuevo Articulo 9.1 Ochavos.

En las esquinas de todas las calles y pasajes, los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos de acuerdo a O.G.U.C.

s) Antejardines s.1)

Descripción

Los antejardines en las zonas norte de la ciudad no permiten desarrollar como áreas verdes ni como estacionamientos y menos de antejardín porque muchas veces tienen 1,8 metros de profundidad

s.2) Normativa propuesta enmienda

Articulo 10

Antejardines

Se entenderá por antejardín el área comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación, en la cual no podrán edificarse construcciones que constituyan superficie para efectos del cálculo del coeficiente de constructibilidad, con excepción de aquellas contempladas en este mismo artículo.
"Los antejardines mínimos corresponderán a los establecidos en la presente ordenanza para las diferentes zonas. En aquellas zonas del Plan Regulador Comunal, en donde la medida del antejardín mínimo está definida, el arquitecto autor del proyecto podrá establecer un ancho mayor al establecido. En aquellas zonas donde el antejardín mínimo sea libre, este será determinado por el arquitecto autor del proyecto."

Se aceptarán construcciones ligeras en los antejardines en las zonas que se establezcan como obligatorios, tales como marquesinas, pasos o estacionamientos cubiertos, glorietas o similares, siempre que no excedan el 30% de la superficie del antejardín

t) Cuerpos salientes

t.1) Descripción

De acuerdo al artículo 2.1.13 de la O.G.U.C., la enmienda permite en letra J) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.
La presente ordenanza solo refiere cuerpos saliente desde línea de edificación hasta 1,20 lo cual restringe el desarrollo de nuevas tipologías de proyectos.

t.2) Normativa propuesta enmienda

Agregase un nuevo artículo 10.1 Cuerpos salientes

Los cuerpos salientes en fachadas sobre el espacio público podrán salir hasta 1.80 m de la línea Oficial de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.7.1 de la O.G.U.C.
Sobre el terreno correspondiente a antejardines, en los niveles superiores al primer piso se permitirán balcones, terrazas y voladizos cuyo ancho no podrá exceder el 40% del antejardín.

u) Estacionamientos

u.1) Descripción

En coherencia con las modificaciones planteadas, es necesario efectuar una revisión de la norma de estacionamientos señalada en el PRCA vigente del año 2002 en relación al seccional la Chimba 2001, Modificación PRC Antofagasta sector Norte 2012 y la reciente modificación del PRC de Antofagasta sector Norte III Etapa Chimba Norte, de tal manera de homogenizar las exigencias.

De esta revisión es posible apreciar que las exigencias planteadas en relación al destino de la edificación son altas considerando en algunos casos que estas son viviendas de carácter social, por otra parte es importante considerar que el objetivo de esta modificación es la renovación y reconversión de las áreas consolidadas de la ciudad por lo cual el poblamiento de estos territorios va unido a la expectativa de disminución de los tiempos y distancias de traslado, por lo cual la propuesta en las áreas centrales debería tender a descongestionar y reducir la cantidad de vehículos.

USOS	**CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS**	**PROPUESTA**
VIVIENDA		
Conjuntos de Vivienda Social	1 por cada vivienda, más 15% para visitas para loteos, conjuntos o edificios de vivienda.	no se hace exigible
Ley de copropiedad inmobiliaria y Viviendas en general		
Vivienda hasta 100 m2 útiles construidos	1 cada vivienda, más 15% para visitas para loteos, conjuntos o edificios de vivienda.	no se hace exigible
Vivienda entre 100 m2 y 140 m2 útiles construidos	1,5 cada vivienda, más 15% para visitas para loteos, conjuntos o edificios de vivienda.	1 por vivienda
Vivienda sobre 140 m2 útiles	Construidos 2 cada vivienda, más 15% para visitas para loteos, conjuntos o edificios de vivienda.	2 por vivienda
EQUIPAMIENTO		
Salud		
Unidades de Hospitalización	0,2 por cama	0,2 por cama
Unidades de Tratamiento	1 cada 120 m2 útiles construidos, más 15 % para visitas.	1 cada50 m2 útiles construidos.
Consultas Médicas	1 cada 75 m2 útiles construidos, más 15 % para visitas.	1 cada 20 m2 útiles construidos
Educación		
Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior	1 cada 30 alumnos, más 15% para visitas	1 cada 45 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Media y Básica	1 cada 80 alumnos, más 15% para visitas	1 cada 85 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Preescolar	1 cada 60 alumnos, más 15% para visitas	1 cada 80 alumnos
Deportivo		
Casa Club, Gimnasio	1 cada 80 m2 útiles construidos.	1 cada 40 m2 útiles construidos.
Canchas Tenis, Bowling y otras	1 por cancha	2 por cancha
Multicancha	3 por cancha	2 por cancha
Cancha Fútbol, Rugby	5 por cancha	5 por cancha
Piscinas	1 cada 12 m2 de superficie de piscina.	1 cada 12 m2 de superficie de piscina.
Graderías	1 cada 25 espectadores	1 cada 25 espectadores
Esparcimiento y Turismo (1)		
Cines, Teatros, Auditorios	1 cada 25 espectadores	1 cada 25 espectadores
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 cada 8 camas	1 cada 12 camas
Moteles	1 cada 2 camas	1 cada 2 camas
Discotecas	25 m2 útiles construidos.	1 cada 25 m2 de sup. útil construida
Restaurante	1 cada 75 m2 útiles construidos.	1 cada 100 m2 de sup. útil construida
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 cada 200 m2 del predio.	1 cada 200 m2 del predio.

(1) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida del proyecto
Hasta 1.000 m2 1 Estacionamiento de 30 m2
De 1.000 a 3.000 m2 2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 3.000 a 6.000 m2 3 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 6.000 a 12.000 m2 4 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
Más de 12.000 m2 5 Estacionamientos de 30 m2 cada uno

USOS	CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS	PROPUESTA
EQUIPAMIENTO		
Comercio Minorista	No se considera articulo 10	No se modifica
Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m2 edificados	1 cada 50 m2 útiles construidos.	1 cada 50 m2 útiles construidos.
Agrupación Comercial de 200 a 500 m2.	1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 50 m2 útiles construidos. 1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Materiales de Construcción, Venta de Automóviles, Estación de Servicio Automotriz. (1)	1 cada 75 m2 construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 75 m2 construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles, líquidos y Gaseosos, Venta de Maquinarias. (1)	1 cada 150 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 150 m2 útiles construidos.
Servicios Públicos y Profesionales (1)		
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas de más de 500 m2 edificados.	1 cada 75 m2 útiles construidos, más 15 % para visitas. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 100 m2 útiles construidos
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas de 200 a 500 m2 edificados.	1 cada 50 m2 útiles construidos, más 15 % para visitas. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 50 m2 útiles construidos
Talleres		
Talleres inofensivos de más de 500 m2 edificados (1)	1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Talleres inofensivos de menos de 500 m2 edificados	1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 1 estacionamiento	1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 1 estacionamiento
Talleres de reparación de vehículos y garajes, además del espacio de trabajo	1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Industria y Almacenamiento (1)		
Industria, almacenamiento de más de 200 m2.	1 cada 200 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos	1 cada 200 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Vialidad y Transporte		
Terminal FF.CC	10 cada andén	10 cada andén
Terminal rodoviario	3 cada andén	3 cada andén
Terminal Agropecuario y/o pesquero (2)	2 por cada local.	2 por cada local.

(1) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, de una longitud mínima de 10,50 metros, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto:
Hasta 1.000 m2 1 Estacionamiento de 30 m2
De 1.000 a 3.000 m2 2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 3.000 a 6.000 m2 3 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 6.000 a 12.000 m2 4 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
Más de 12.000 m2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno
(2) Adicionalmente los Terminales de distribución agropecuaria y/o pesquero deberán consultar un estacionamiento de 30 m2 para camiones y similares, por cada 200 m2 edificados o 500 m2 de recinto.

u.2) Normativa propuesta enmienda

Las exigencias mínimas de estacionamientos para la totalidad de las edificaciones que se construyan o cambien de destino en el área comprendida en el Plan Regulador Comunal Inclúyase todos los instrumentos que fueron aprobados PRCA vigente del año 2002 en relación al seccional la Chimba 2001, Modificación PRC Antofagasta sector Norte 2012 y la reciente modificación del PRC de Antofagasta sector Norte III Etapa Chimba Norte, de tal manera de homogenizar las exigencias que deberán cumplir en el sitio que genera la necesidad con los siguientes requerimientos mínimos:

Tabla Propuesta de estacionamientos

USOS		DOTACION MINIMA
VIVIENDA		
Conjuntos de Vivienda Social		no se hace exigible
Ley de copropiedad inmobiliaria y Viviendas en general		
Vivienda hasta 100 m2 útiles construidos		no se hace exigible
Vivienda entre 100 m2 y 140 m2 útiles construidos		1 por vivienda
Vivienda sobre 140 m2 útiles		2 por vivienda
EQUIPAMIENTO		
Salud		
Unidades de Hospitalización		0,2 por cama
Unidades de Tratamiento		1 cada50 m2 útiles construidos.
Consultas Médicas		1 cada 20 m2 útiles construidos
Educación		
Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior		1 cada 45 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Media y Básica		1 cada 85 alumnos
Establecimientos de Enseñanza Preescolar		1 cada 80 alumnos
Deportivo		
Casa Club, Gimnasio		1 cada 40 m2 útiles construidos.
Canchas Tenis, Bowling y otras		2 por cancha
Multicancha		2 por cancha
Cancha Fútbol, Rugby		5 por cancha
Piscinas		1 cada 12 m2 de superficie de piscina.
Graderías		1 cada 25 espectadores
Esparcimiento y Turismo (1)		
Cines, Teatros, Auditorios		1 cada 25 espectadores
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales		1 cada 12 camas
Moteles		1 cada 2 camas
Discotecas		1 cada 25 m2 de sup. útil construida
Restaurante		1 cada 100 m2 de sup. útil construida
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic		1 cada 200 m2 del predio.

(1) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida del proyecto
Hasta 1.000 m2 1 Estacionamiento de 30 m2
De 1.000 a 3.000 m2 2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 3.000 a 6.000 m2 3 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 6.000 a 12.000 m2 4 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
Más de 12.000 m2 5 Estacionamientos de 30 m2 cada uno

USOS		PROPUESTA
EQUIPAMIENTO		
Comercio Minorista		No se modifica
Supermercados, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo Tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m2 edificados		1 cada 50 m2 útiles construidos.
Agrupación Comercial de 200 a 500 m2.		1 cada 50 m2 útiles construidos. 1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Materiales de Construcción, Venta de Automóviles, Estación de Servicio Automotriz. (1)		1 cada 75 m2 construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles, líquidos y Gaseosos, Venta de Maquinarias. (1)		1 cada 150 m2 útiles construidos.
Servicios Públicos y Profesionales (1)		
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas de más de 500 m2 edificados.		1 cada 100 m2 útiles construidos
Oficinas o Agrupaciones de Oficinas de 200 a 500 m2 edificados.		1 cada 50 m2 útiles construidos

Talleres		
Talleres inofensivos de más de 500 m2 edificados (1)		1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Talleres inofensivos de menos de 500 m2 edificados		1 cada 75 m2 útiles construidos. Mínimo 1 estacionamiento
Talleres de reparación de vehículos y garajes, además del espacio de trabajo		1 cada 50 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Industria y Almacenamiento (1)		
Industria, almacenamiento de más de 200 m2.		1 cada 200 m2 útiles construidos. Mínimo 3 estacionamientos
Vialidad y Transporte		
Terminal FF.CC		10 cada andén
Terminal rodoviario		3 cada andén
Terminal Agropecuario y/o pesquero (2)		2 por cada local.

(1) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, de una longitud mínima de 10,50 metros, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto:
Hasta 1.000 m2 1 Estacionamiento de 30 m2
De 1.000 a 3.000 m2 2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 3.000 a 6.000 m2 3 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
De 6.000 a 12.000 m2 4 Estacionamientos de 30 m2 cada uno.
Más de 12.000 m2 Estacionamientos de 30 m2 cada uno
(2) Adicionalmente los Terminales de distribución agropecuaria y/o pesquero deberán consultar un estacionamiento de 30 m2 para camiones y similares, por cada 200 m2 edificados o 500 m2 de recinto.

Agregase nueva letra o.

O. Las edificaciones cuyo destino sea residencial, emplazadas en las zonas C1a, C2, C4, C1Bc, E4a, E4b, E4c y C1B, acogidas a la ley de copropiedad Inmobiliaria, podrán disminuir un 30% la dotación de estacionamientos exigida.

v) Edificación de predios existentes en relación a la superficie predial mínima.

v.1) Descripción
En la ordenanza vigente siempre que se refiere a predios existentes, se omite la exigencia de superficie predial, cuando no se cumple con esta y se autorizan proyectos dando cumplimiento a las demás normas urbanísticas del sector. Sin embargo al querer acogerse a la Ley de copropiedad inmobiliaria estos predios quedan fuera de norma.

v.2) Normativa propuesta enmienda
Agregase en Artículo 19 el siguiente nuevo párrafo.

"Los proyectos que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria podrán disminuir hasta un 30% la exigencia de superficie predial mínima".

w) Uso de suelo equipamiento

w.1) Descripción
De acuerdo al artículo 2.1.1.3 de la O.G.U.C. letra c) "en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
Con el objetivo de mejorar las condiciones del uso de suelo equipamiento comercial y regular su crecimiento, dentro de los márgenes permitidos en este artículo, se propone incrementar el coeficiente de Ocupación de suelo a 1.
En los predios ubicados en las zonas CC, C1a, C1b, C1c, C1d, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C7a, C8, E4b, E4c, C1Bc se podrá aumentar el coeficiente de ocupación de suelo a 1, para el uso de equipamiento de clase comercio.

w.1) Normativa propuesta enmienda.
En los predios ubicados en las zonas CC, C1a, C1b, C1c, C1d, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C7a, C8, E4b, E4c, C1Bc se podrá aumentar el coeficiente de ocupación de suelo a 1,00, para el uso de equipamiento de clase comercio.

x) Incorporación de un nuevo artículo 56 a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

x.1) Descripción

Por otra el plan regulador comunal en relación a las zonas inexcavadas y distanciamientos a los deslindes en subterráneos (art. 2.6.3 de la OGUC) no especifica la situación geográficas y del suelo en esta comuna. En este sentido mediante enmienda de acuerdo a lo señalado en la letra h) del artículo 2.1.13. de la OGUC se propone *disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza. En específico se*

propone una disminución de los distanciamientos y de las zonas inexcavadas permitiendo su ocupación al 100%, incluida en área bajo el antejradín, en la medida que el proyecto presente un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural a los medianeros correspondientes y asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y la arborización en el primer piso.

x.2) Normativa propuesta enmienda

Artículo 56: En los predios ubicados en las Zonas CC, C1a, C1b, C1c, C1d, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C7a, C8, C9, C1Bb, C1Bc, C1Bd, E4b y E4c podrán disminuir su área inexcavada en el primer subterráneo hasta en un 100%, incluido el antejardín, en la medida que el proyecto presente un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural a los medianeros correspondientes y asegure la absorción de aguas lluvias y la arborización al interior del terreno.



KAREN ROJO VENEGAS
ALCALDESA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANTOFAGASTA

HECTOR AVALOS ARAYA
SECRETARIO MUNICIPAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANTOFAGASTA

JORGE LUIS HONORES ARAYA
ARQUITECTO IMA
ASESOR URBANISTA

APROBADO MEDIANTE DECRETO 145 DEL 01 FEBRERO 2016 IMA